

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare **7/2024** riunita alla Esecuzione Immobiliare **228/2023** del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	12
Premessa	12
Lotto 3	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 4	32
Descrizione	33
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali	36
Dati Catastali	36
Precisazioni	36
Patti	37
Stato conservativo	37
Parti Comuni	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Caratteristiche costruttive prevalenti	37

Stato di occupazione.....	38
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Lotto 5.....	48
Descrizione.....	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità.....	51
Confini.....	51
Consistenza.....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali.....	52
Precisazioni.....	52
Patti.....	53
Stato conservativo.....	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione.....	54
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	59
Regolarità edilizia.....	61
Vincoli od oneri condominiali.....	63
Lotto 6.....	64
Descrizione.....	65
Completezza documentazione ex art. 567.....	66
Titolarità.....	66
Confini.....	66
Consistenza.....	67
Cronistoria Dati Catastali.....	67
Dati Catastali.....	67
Precisazioni.....	68
Patti.....	68
Stato conservativo.....	68
Parti Comuni.....	69

Servitù, censo, livello, usi civici.....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Stato di occupazione.....	69
Provenienze Ventennali.....	70
Formalità pregiudizievoli.....	71
Normativa urbanistica.....	73
Regolarità edilizia.....	76
Vincoli od oneri condominiali.....	77
Lotto 7.....	79
Descrizione.....	80
Completezza documentazione ex art. 567.....	82
Titolarità.....	82
Confini.....	82
Consistenza.....	83
Cronistoria Dati Catastali.....	83
Dati Catastali.....	84
Precisazioni.....	84
Patti.....	85
Stato conservativo.....	85
Parti Comuni.....	85
Servitù, censo, livello, usi civici.....	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione.....	86
Provenienze Ventennali.....	88
Formalità pregiudizievoli.....	88
Normativa urbanistica.....	91
Regolarità edilizia.....	94
Vincoli od oneri condominiali.....	95
Lotto 8.....	97
Descrizione.....	98
Completezza documentazione ex art. 567.....	99
Titolarità.....	99
Confini.....	100
Consistenza.....	100
Cronistoria Dati Catastali.....	101
Dati Catastali.....	101
Precisazioni.....	102
Patti.....	102

Stato conservativo.....	102
Parti Comuni.....	103
Servitù, censo, livello, usi civici.....	103
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	103
Stato di occupazione.....	104
Provenienze Ventennali.....	104
Formalità pregiudizievoli.....	105
Normativa urbanistica.....	108
Regolarità edilizia.....	111
Vincoli od oneri condominiali.....	112
Lotto 9.....	114
Descrizione.....	115
Completezza documentazione ex art. 567.....	116
Titolarità.....	116
Confini.....	117
Consistenza.....	117
Cronistoria Dati Catastali.....	117
Dati Catastali.....	118
Precisazioni.....	118
Patti.....	118
Stato conservativo.....	119
Parti Comuni.....	119
Servitù, censo, livello, usi civici.....	119
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	119
Stato di occupazione.....	120
Provenienze Ventennali.....	121
Formalità pregiudizievoli.....	122
Normativa urbanistica.....	124
Regolarità edilizia.....	127
Vincoli od oneri condominiali.....	128
Lotto 10.....	130
Descrizione.....	131
Completezza documentazione ex art. 567.....	132
Titolarità.....	132
Confini.....	132
Consistenza.....	133
Cronistoria Dati Catastali.....	133
Dati Catastali.....	133

Precisazioni	134
Patti	134
Stato conservativo	134
Parti Comuni	135
Servitù, censo, livello, usi civici	135
Caratteristiche costruttive prevalenti	135
Stato di occupazione	135
Provenienze Ventennali	136
Formalità pregiudizievoli	137
Normativa urbanistica	139
Regolarità edilizia	142
Vincoli od oneri condominiali	143
Lotto 11	145
Descrizione	146
Completezza documentazione ex art. 567	147
Titolarità	147
Confini	147
Consistenza	148
Cronistoria Dati Catastali	148
Dati Catastali	148
Precisazioni	149
Patti	149
Stato conservativo	149
Parti Comuni	150
Servitù, censo, livello, usi civici	150
Caratteristiche costruttive prevalenti	150
Stato di occupazione	150
Provenienze Ventennali	151
Formalità pregiudizievoli	152
Normativa urbanistica	154
Regolarità edilizia	157
Vincoli od oneri condominiali	158
Lotto 12	160
Descrizione	161
Completezza documentazione ex art. 567	162
Titolarità	162
Confini	163
Consistenza	163

Cronistoria Dati Catastali	163
Dati Catastali.....	164
Precisazioni	164
Patti	164
Stato conservativo.....	165
Parti Comuni.....	165
Servitù, censo, livello, usi civici.....	165
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	165
Stato di occupazione.....	166
Provenienze Ventennali.....	166
Formalità pregiudizievoli.....	167
Normativa urbanistica.....	170
Regolarità edilizia.....	172
Vincoli od oneri condominiali	174
Lotto 13.....	175
Descrizione.....	176
Completezza documentazione ex art. 567.....	177
Titolarità.....	177
Confini	178
Consistenza	178
Cronistoria Dati Catastali	178
Dati Catastali.....	179
Precisazioni.....	179
Patti	179
Stato conservativo.....	180
Parti Comuni.....	180
Servitù, censo, livello, usi civici.....	180
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	180
Stato di occupazione.....	181
Provenienze Ventennali.....	181
Formalità pregiudizievoli.....	182
Normativa urbanistica.....	185
Regolarità edilizia.....	187
Vincoli od oneri condominiali	189
Lotto 14.....	190
Descrizione.....	191
Completezza documentazione ex art. 567.....	192
Titolarità.....	193

Confini	193
Consistenza	193
Cronistoria Dati Catastali	194
Dati Catastali.....	194
Precisazioni	194
Patti	195
Stato conservativo.....	195
Parti Comuni.....	195
Servitù, censo, livello, usi civici.....	195
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	196
Stato di occupazione.....	196
Provenienze Ventennali.....	198
Formalità pregiudizievoli.....	198
Normativa urbanistica.....	201
Regolarità edilizia.....	204
Vincoli od oneri condominiali	205
Lotto 15.....	207
Descrizione.....	208
Completezza documentazione ex art. 567.....	209
Titolarità.....	210
Confini	210
Consistenza	210
Cronistoria Dati Catastali	211
Dati Catastali.....	211
Precisazioni	212
Patti	212
Stato conservativo.....	213
Parti Comuni.....	213
Servitù, censo, livello, usi civici.....	213
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	213
Stato di occupazione.....	214
Provenienze Ventennali.....	215
Formalità pregiudizievoli.....	215
Normativa urbanistica.....	218
Regolarità edilizia.....	221
Vincoli od oneri condominiali	222
Lotto 16.....	224
Descrizione.....	225

Completezza documentazione ex art. 567.....	226
Titolarietà.....	226
Confini	227
Consistenza	227
Cronistoria Dati Catastali	227
Dati Catastali.....	228
Precisazioni	228
Patti	229
Stato conservativo	229
Parti Comuni	229
Servitù, censo, livello, usi civici.....	229
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	229
Stato di occupazione.....	230
Provenienze Ventennali.....	230
Formalità pregiudizievoli.....	231
Normativa urbanistica.....	232
Regolarità edilizia.....	234
Vincoli od oneri condominiali	235
Stima / Formazione lotti.....	236
Lotto 3	236
Lotto 4	238
Lotto 5	240
Lotto 6	241
Lotto 7	243
Lotto 8	245
Lotto 9	247
Lotto 10	249
Lotto 11	250
Lotto 12	252
Lotto 13	254
Lotto 14	255
Lotto 15	257
Lotto 16	259
Riserve e particolarità da segnalare	261
Riepilogo bando d'asta	267
Lotto 3	267
Lotto 4	269
Lotto 5	271

Lotto 6.....	274
Lotto 7.....	276
Lotto 8.....	278
Lotto 9.....	281
Lotto 10.....	283
Lotto 11.....	285
Lotto 12.....	287
Lotto 13.....	289
Lotto 14.....	291
Lotto 15.....	294
Lotto 16.....	296
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2023 del R.G.E.....	299
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 280.724,40	299
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 146.880,00	300
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 51.518,50	300
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 107.074,50	301
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 103.428,00	302
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 161.564,60	303
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 7.038,00	304
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 21.755,00	304
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 64.894,50	305
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 40.075,20	306
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 99.074,80	307
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 63.756,00	307
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 326.508,00	308
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 690.543,00	309
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	311
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	311
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	311
Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	312
Bene N° 6 - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	313
Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	313

Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T.....	314
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T.....	315
Bene N° 10 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano S1	316
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	316
Bene N° 12 - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	317
Bene N° 13 - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	318
Bene N° 14 - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	318
Bene N° 15 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T.....	319
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Vivaldi snc, edificio Unico, scala -, interno -, piano T.....	320

In data 17/05/2024, 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 21/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano S1 (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)
- **Bene N° 16** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Vivaldi snc, edificio Unico, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: -----)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato.

Il locale commerciale si compone di tre ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 3 bagni con relativi antibagno. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

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.

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

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

NOTA 8 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 3

Il locale commerciale risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa i Sub 85 e pertinenze scoperte sub 59-60-5 e pertinenza porticata sub 57.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 05.11.2021.

La locazione ha avuto inizio in data 15.11.2021 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 14.11.2027, ed è n contratto 6+6, il contratto di fatto scade nei primi 6 anni con comunicazione anticipata di disdetta 6 mesi prima della scadenza del sesto anno.

Il canone locativo ha un costo di 2450,00 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso tali locali presentano un incidenza in millesimi di 132. Il CTU precisa che i 132 millesimi interessano anche il Sub 74 che non fa parte del presente LOTTO 3, quindi si assegnano in proporzione al Sub 85 e sue pertinenze 75 millesimi, per il Sub 74 altro lotto millesimi 57, valori utili ai fini del calcolo dei costi.

Le spese per le insegne pubblicitarie presenti nel totem sono pari a 20,00 euro mensili.

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

Si precisa che il contratto accoglie nel medesimo anche il sub 74 che il CTU ha diviso in altro LOTTO di vendita, quindi il contratto che riporta le medesime condizioni come sopra manterrà le stesse caratteristiche anche sul sub 74, limitandosi nei costi di gestione ai millesimi come sopra attribuiti per il calcolo delle spese condominiali ed altro.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Da na verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

CONFINI

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Il locale commerciale Sub 85 confina con le sue pertinenze sub 59-57, quindi con il vano condominiale sub 2 e sul fronte est confina al piano sottostante con il sub area di manovra ai garage.

I beni di pertinenza al sub 5 principale, risultano essere i sub 57-60-59-5 e confinano con il sub stesso 85 oltre che con Via Bandiera e p.lla 1564 e sub 6.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	162,70 mq	162,70 mq	1	162,70 mq	3,00 m	T
Loggia	3,63 mq	3,63 mq	0,35	1,27 mq	3,00 m	T
Area scoperta urbana	200,00 mq	200,00 mq	0,08	16,00 mq	0,00 m	T
area coperta urbana	27,00 mq	27,00 mq	0,13	3,51 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				183,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,48 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

NOTA 9 - LOTTO 3 - PROC. ESEC. 7/2024

Si evidenzia nel calcolo delle superficie che relativamente ai sub 57-60-5-59-4 part.1720 fg.13 il CTU ha applicato un fattore correttivo di ragguglio che si allineasse al destinazione catastale di dette superfici e quindi F1, aree urbane prive di cubatura, e con carattere non esclusivo di godimento. Quindi si evidenzia che detti sub 57-60-5-59-4 part.1720 fg.13 abbinati al sub 85 non mantengono come il sub 85 n carattere di piena proprietà assoluta, ovvero si adeguano alla tipologia di destinazione e caratteristica dello stesso sub 57-60-5-59-4 che risulta non delimitato e privo di confini, quindi di sua natura non esclusivo, essendo un area urbana F1 di passaggio in piena proprietà ma con carattere di uso collettivo per un uso di passaggio.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2007 al 25/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 7 Piano T
Dal 18/12/2007 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 5 Categoria F1, Cons. 142 Piano t
Dal 18/12/2007 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 59 Categoria F1, Cons. 34 Piano T
Dal 18/12/2007 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 60 Categoria F1, Cons. 17 Piano T
Dal 18/12/2008 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 57 Categoria F1, Cons. 27 Piano T
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 85, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 110 Superficie catastale 127 mq Piano T

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	85	2	C1	4	110	127 mq	2119,02 €	T	
	13	1720	57		F1		27			T	
	13	1720	60		F1		17			T	
	13	1720	59		F1		34			T	
	13	1720	5		F1		142			T	
	13	1720	4		F1		7			T	

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

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e caratteristiche urbane.

nessuna

PRECISAZIONI

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Si rimanda come precisazioni al LOTTO 3 alla NOTA 8, ove si riporta il contratti di locazione commerciale presente

PATTI

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili e finiture e come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non si riscontrano vizi visibili, ne aspetti e criticità da evidenziare.

PARTI COMUNI

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Il LOTTO presenta una particolarità nelle sue pertinenze abbinate al sub 85 principale.

Di fatto i sub 57-60-59-5 ed anche il sub 4. che si sono abbinati al locale commerciale sub 85 presentano un utilizzo non esclusivo oltre a risultare delle aree scoperte di carattere F1 aree urbane, quindi solo il sub 57 risulta porticato ma sempre in cat. F1 area urbana. Tale sub risultano di utilizzo comune e di passaggio ed uso anche a terze persone e per gl'usi inerenti il condominio, quindi il LOTTO ne detiene il diritto di potervi parcheggiare nelle aree al sub 59-60 oltre a poterne godere direttamente come aree esterne di rimpetto alle vetrine del locale commerciale sub 85.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono

in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Il locale commerciale si compone di tre ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 3 bagni con relativi antibagno. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità.

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: 11/11/2027
- Scadenza contratto: 14/11/2027
- Scadenza disdetta: 14/05/2027
- Rilascio: 14/11/2027

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

NOTA 9 - LOTTO 3 - PROC. ESEC.7-2024

Il locale commerciale risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa i Sub 85 e pertinenze scoperte sub 59-60-5 e pertinenza porticata sub 57.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 05.11.2021.

La locazione ha avuto inizio in data 15.11.2021 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 14.11.2027, ed è n contratto 6+6, il contratto di fatto scade nei primi 6 anni con comunicazione anticipata di disdetta 6 mesi prima della scadenza del sesto anno.

Il canone locativo ha un costo di 2450,00 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso tali locali presentano un incidenza in millesimi di 132. Il CTU precisa che i 132 millesimi interessano anche il Sub 4 che non fa parte del presente LOTTO 3, quindi si assegnano in proporzione al Sub 85 e sue pertinenze 75 millesimi, per il Sub 4 altro lotto millesimi 57, valori utili ai fini del calcolo dei costi.

Le spese per le insegne pubblicitarie presenti nel totem sono pari a 20,00 euro mensili.

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

Si precisa che il contratto accoglie nel medesimo anche il sub 4 che il CTU ha diviso in altro LOTTO di vendita, quindi il contratto che riporta le medesime condizioni come sopra manterrà le stesse caratteristiche anche sul sub 74, limitandosi nei costi di gestione ai millesimi come sopra attribuiti per il calcolo delle spese condominiali ed altro.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.450,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 2.450,00

i valori di locazione sono soggetti ad aggiornamento ISTAT.

Inoltre si rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni specifica condizione di proseguo della

locazione commerciale.

Vista la ripartizione della locazione divisa fra i dub 85 e 74 il medesimo canone si andra' a dividere:

Per il SUB 85 = 1390,00 euro

Per il SUB 74 = 1060,00 euro

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	29/11/2003	133529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/12/2003		11969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € ++++++++

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € ++++++++

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio ++++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a PESCARA il 03/02/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323

- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137150, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnesse Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++ ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007

Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis ****G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66.

Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033
Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****
Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :
TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** G. del 01/02/2006 rep 136323

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## da una parte, e **** Omissis **** dall'altra, 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 ++++++**** Omissis **** **** Omissis **** + ## dall'altra, 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 ++++++**** Omissis **** **** Omissis **** +## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B6- Art.40 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.

Sottozona B6

Art.40 N.T.A.

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: VB- Art.75 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità

Art.75 N.T.A.

STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici

ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3

STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana

ZONA: URB- Aree urbanizzate

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.

STRUMENTO: AMB-P.R.P.

ZONA: 6- Ambito 6

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Costa Pescara

STRUMENTO: TV- P.R.P.

ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)

ZONA: VI- Art.76 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

Art.76N.T.A.

Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore

STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche

ZONA: D- Microzona D

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna

D.G.C. n° 161 del 12/06/2018

STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.

ZONA: D3- D3

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Fascia Periferica

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.

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.

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.

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006,COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-69-70-71,
- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018,PIANO TERRA,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019,PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.63552 DEL 14.11.2017,PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.52848 DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.13284 DEL 05.04.2007,PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.----- DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,
- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,
L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 85 riscontra che non vi sono difformità edili ne interne ne esterne e di perimetro del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Tutti i relativi certificati di conformità agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 960,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.176,98

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce-acqua rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.

Il SUB 85 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 presentava un debito di 3176,98 euro.

L'importo indicato dal CTU come spesa media non risulta verificato in quanto il SUB 85 non risulta evidente nelle tabella di riparto spese del condominio ed amministratore, come non risultano presenti i SUB di provenienza del medesimo sub 85 i sub 79-83.

Sentito l'amministratore in carica lo stesso a riferito che relativamente al piano terra e locali commerciali non ha una situazione aggiornata ed abbinata ai sub correnti causa la mancanza di informazioni tecniche in suo possesso e consegnate.

Quindi il valore indicato dal CTU risulta scaturito da un raffronto di altri sub di caratteristiche e dimensioni pressoché' similari e posti a raffronto.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato.

Il locale commerciale si compone di 2 ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 2 bagni completi di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un illuminazione con faretto ad incasso di buona qualità'.

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.

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

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

NOTA 10 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 4

Il locale commerciale risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa il sub 74.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 05.11.2021.

La locazione ha avuto inizio in data 15.11.2021 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 14.11.2027, ed è n contratto 6+6, il contratto di fatto scade nei primi 6 anni con comunicazione anticipata di disdetta 6 mesi prima della scadenza del sesto anno.

Il canone locativo ha un costo di 2450,00 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso tali locali presentano un incidenza in millesimi di 132. Il CTU precisa che i 132 millesimi interessano anche il Sub 85 e sub 60-59-5-57 che non fanno parte del presente LOTTO 3, quindi si assegnano in proporzione al Sub 74 e sue pertinenze 57 millesimi, per il Sub 85 altro lotto millesimi 75, valori utili ai fini del calcolo dei costi.

Le spese per le insegne pubblicitarie presenti nel totem sono pari a 20,00 euro mensili.

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

Si precisa che il contratto accoglie nel medesimo anche il sub 85 che il CTU ha diviso in altro LOTTO di vendita, quindi il contratto che riporta le medesime condizioni come sopra manterrà le stesse caratteristiche anche sul sub 85, limitandosi nei costi di gestione ai millesimi come sopra attribuiti per il calcolo delle spese condominiali ed altro.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

Da una verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

CONFINI

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

Il locale commerciale Sub 74 confina con i sub 77 oltre che sub condominiali sub 1-3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	96,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 74, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 67 Superficie catastale 62 mq Rendita € 1.290,68 Piano T

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	74	2	C1	4	67	62 mq	1290,68 €	T	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e caratteristiche urbane.

nessuna

PRECISAZIONI

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

Si rimanda come precisazioni al LOTTO 4 alla NOTA 9, ove si riporta il contratti di locazione commerciale

PATTI

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

nessun patto presente

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili e finiture e come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non si riscontrano vizi visibili, ne aspetti e criticità da evidenziare.

PARTI COMUNI

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

Il LOTTO non presenta parti comuni se non il portico condominiale sub 1 di accesso e di utilizzo collettivo del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

Il locale commerciale si compone di 2 ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 2 bagni completi di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

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: 11/11/2027
- Scadenza contratto: 14/11/2027
- Scadenza disdetta: 14/05/2027
- Rilascio: 14/11/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

NOTA 10 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 4

Il locale commerciale risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa il sub 74.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 05.11.2021.

La locazione ha avuto inizio in data 15.11.2021 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 14.11.2027, ed è n contratto 6+6, il contratto di fatto scade nei primi 6 anni con comunicazione anticipata di disdetta 6 mesi prima della scadenza del sesto anno.

Il canone locativo ha un costo di 2450,00 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso tali locali presentano un'incidenza in millesimi di 132. Il CTU precisa che i 132 millesimi interessano anche il Sub 85 e sub 60-59-5-57 che non fanno parte del presente LOTTO 3, quindi si assegnano in proporzione al Sub 74 e sue pertinenze 57 millesimi, per il Sub 85 altro lotto millesimi 75, valori utili ai fini del calcolo dei costi.

Le spese per le insegne pubblicitarie presenti nel totem sono pari a 20,00 euro mensili.

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

Si precisa che il contratto accoglie nel medesimo anche il sub 85 che il CTU ha diviso in altro LOTTO di vendita, quindi il contratto che riporta le medesime condizioni come sopra manterrà le stesse caratteristiche anche sul sub 85, limitandosi nei costi di gestione ai millesimi come sopra attribuiti per il calcolo delle spese condominiali ed altro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.450,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 2.450,00

i valori di locazione sono soggetti ad aggiornamento ISTAT.

Inoltre si rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni specifica condizione di proseguo della locazione commerciale.

Vista la ripartizione della locazione divisa fra i sub 85 e 74 il medesimo canone si andrà a dividere:

Per il SUB 85 = 1390,00 euro

Per il SUB 74 = 1060,00 euro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	29/11/2003	133529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/12/2003		11969
Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NOTEAIO ++++++	18/12/2007	164077	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
PESCARA	20/12/2007		14834
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO
 Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
 Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
 Importo: € ++++++
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € ++++++
 Percentuale interessi: 7,74 %
 Rogante: Notaio ++++++
 Data: 11/08/2005
 N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a PESCARA il 03/02/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323

- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137150, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnese Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## + ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007

Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.la 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

• **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****
Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

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

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## da una parte, e **** Omissis **** dall'altra, si autorizzano vicendevolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio
+++++++**** Omissis **** **** Omissis **** ## dall'altra, 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
+++++++**** Omissis **** **** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad
edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

nessna

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come
seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B6- Art.40 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.

Sottozona B6

Art.40 N.T.A.

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: VB- Art.75 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità

Art.75 N.T.A.

STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici

ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3

STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana

ZONA: URB- Aree urbanizzate

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.

STRUMENTO: AMB-P.R.P.

ZONA: 6- Ambito 6

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Costa Pescara

STRUMENTO: TV- P.R.P.
ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)
ZONA: VI- Art.76 N.T.A.
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
Art.76N.T.A.
Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore

STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche
ZONA: D- Microzona D
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna
D.G.C. n° 161 del 12/06/2018

STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.
ZONA: D3- D3
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fascia Periferica

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.

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.

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.

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-69-70-71,
- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018, PIANO TERRA,
- S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019, PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.63552 DEL 14.11.2017, PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.52848 DEL 27.10.2015, PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.13284 DEL 05.04.2007, PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.----- DEL 27.10.2015, PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,
- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,

L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 74 riscontra che non vi sono difformità edili ne interne ne esterne e di perimetro del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Tutti i relativi certificati di conformità agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.392,10

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce-acqua rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.

Il SUB 74 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 presentava un debito di 3392,10 euro.

L'importo indicato dal CTU come spesa media non risulta verificato in quanto il SUB 74 non risulta evidente nelle tabella di riparto spese del condominio ed amministratore in modoc chiaro, come non risultano presenti i SUB di provenienza del medesimo sub 74.

Sentito l'amministratore in carica lo stesso a riferito che relativamente al piano terra e locali commerciali non ha una situazione aggiornata ed abbinata ai sub correnti causa la mancanza di informazioni tecniche in suo possesso e consegnate.

Quindi il valore indicato dal CTU risulta scaturito da un raffronto di altri sub di caratteristiche e dimensioni pressoché simili e posti a raffronto.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato.

Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

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.

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

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

NOTA 11 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 5

Il locale commerciale risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa il sub 74.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 01.04.2025 e registrato il 07.04.2025.

La locazione ha avuto inizio in data 01.04.2025 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 31.03.2031, ed è n contratto 6+6, il contratto di fatto scade nei primi 6 anni con comunicazione anticipata di disdetta 6 mesi prima della scadenza del sesto anno.

Il canone locativo ha un costo di 400,00 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

Vi è n costo aggiuntivo per le insegne e pubblicità dell'attività di 25,00 euro/mese.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso si indica n importo di 20,00 euro/mese e da confermare mensilmente con l'amm.re condominiale.

Le spese per le insegne pubblicitarie presenti nel totem sono pari a 20,00 euro mensili.

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

NOTA 12 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 5

Il Contratto **** Omissis ****, contratto di locazione sottoscritto il 01.04.2025 e registrato il 07.04.2025 e con durata dal 01.04.2025 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 31.03.2031, risulta NON OPPONIBILE ALLA PROCEDRA EECUTIVA 7-2024 POI RIUNITA ALLA PROCESURA ESECTIVA 228-2023, in quanto il contratto risulta sottoscritto e registrato in data successiva al precetto ricevuto del 03.10.2023, pignoramento del 15.12.2023 e iscrizione a ruolo tutti antecedenti allo stesso contratto di locazione. Si rimanda al DELEGATO ALLE VENDITE per ogni attività utile di notifica e ufficializzazione della nullità della locazione stessa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

Da na verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

CONFINI

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

Il locale commerciale Sub 76 confina con i sub 77 oltre che sub condominiali sub 1-2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	31,90 mq	31,90 mq	1	31,90 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 76, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 23 Superficie catastale 25 mq Rendita € 443,07 Piano T

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	76	2	C1	4	23	25 mq	443,07 €	T	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e caratteristiche urbane.

PRECISAZIONI

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4

- Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

Si rimanda come precisazioni al LOTTO 5 alla NOTA 11-12, ove si riporta il contratti di locazione commerciale presente, il CTU precisa che il contratto NON E' OOPONIBILE ALLA PROC. ESECUTIVA 7-2024 e per quanto motivato nella NOTA 12.

PATTI

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

nessun patto presente

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili e finiture e come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non si riscontrano vizi visibili, ne aspetti e criticità da evidenziare.

PARTI COMUNI

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

Il LOTTO non presenta parti comuni se non il portico condominiale sub 1 di accesso e di utilizzo collettivo del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

Il locale commerciale si compone di un ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/04/2025
- Scadenza contratto: 31/03/2031
- Scadenza disdetta: 30/09/2030
- Rilascio: 31/03/2031

Stato della causa in corso per il rilascio

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

NOTA 11 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 5

Il locale commerciale risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa il sub 74.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 01.04.2025 e registrato il 07.04.2025.

La locazione ha avuto inizio in data 01.04.2025 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 31.03.2031, ed è n contratto 6+6, il contratto di fatto scade nei primi 6 anni con comunicazione anticipata di disdetta 6 mesi prima della scadenza del sesto anno.

Il canone locativo ha un costo di 400,00 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

Vi è n costo aggiuntivo per le insegne e pubblicità dell'attività di 25,00 euro/mese.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.
 Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso si indica n importo di 20,00 euro/mese e da confermare mensilmente con l'amm.re condominiale.
 Le spese per le insegne pubblicitarie presenti nel totem sono pari a 20,00 euro mensili.
 Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

NOTA 12 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 5

Il Contratto **** Omissis ****, contratto di locazione sottoscritto il 01.04.2025 e registrato il 07.04.2025 e con durata dal 01.04.2025 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 31.03.2031, risulta NON OPPOIBILE ALLA PROCEDURA EECUTIVA 7-2024 POI RIUNITA ALLA PROCEDURA ESECTIVA 228-2023, in quanto il contratto risulta sottoscritto e registrato in data successiva al precetto ricevuto del 03.10.2023, pignoramento del 15.12.2023 e iscrizione a ruolo tutti antecedenti allo stesso contratto di locazione. Si rimanda al DELEGATO ALLE VENDITE per ogni attività utile di notifica e ufficializzazione della nullità della locazione stessa.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

i valori di locazione sono soggetti ad aggiornamento ISTAT.

Inoltre si rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni specifica condizione di proseguo della locazione commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	29/11/2003	133529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/12/2003		11969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO +++++++	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
Importo: € +++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %
Rogante: Notaio ++++++++
Data: 11/08/2005
N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a PESCARA il 03/02/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323

- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++++## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137150, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnes Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007
Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66.

Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****

Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

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

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio

+++++++**** Omissis **** ## da una parte, e

**** Omissis **** dall'altra, 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
+++++++**** Omissis **** Omissis **** dall'altra, 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
+++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

nessna

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B6- Art.40 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.

Sottozona B6

Art.40 N.T.A.

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: VB- Art.75 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità

Art.75 N.T.A.

STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici

ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3

STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana

ZONA: URB- Aree urbanizzate

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.

STRUMENTO: AMB-P.R.P.

ZONA: 6- Ambito 6

TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Costa Pescarese

STRUMENTO: TV- P.R.P.
ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)
ZONA: VI- Art.76 N.T.A.
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
Art.76N.T.A.
Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore

STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche
ZONA: D- Microzona D
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna
D.G.C. n° 161 del 12/06/2018

STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.
ZONA: D3- D3
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fascia Periferica

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.

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 inediticati, 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.

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.

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006,COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-69-70-71,
- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018,PIANO TERRA,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019,PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.63552 DEL 14.11.2017,PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.52848 DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.13284 DEL 05.04.2007,PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.----- DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,
- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,

L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 76 riscontra che non vi sono difformità edili ne interne ne esterne e di perimetro del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Tutti i relativi certificati di conformità agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.649,17

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce-acqua rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.

Il SUB 76 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 presentava un debito di 2649,17 euro ma tale importo comprende anche il limitrofo sub 77, questo in quanto l'amm.re condominiale non ha per questi due sub valori distinti causa la mancata comunicazione allo stesso degli aggiornamenti planimetrici e millesimi, si dovrà definire con l'amm.re condominiale la quota spettante al solo sub 76.

L'importo indicato dal CTU come spesa media non risulta verificato in quanto il SUB 76 non risulta evidente nelle tabella di riparto spese del condominio ed amministratore, come non risultano presenti i SUB di provenienza del medesimo sub 76.

Sentito l'amministratore in carica lo stesso a riferito che relativamente al piano terra e locali commerciali non ha una situazione aggiornata ed abbinata ai sub correnti causa la mancanza di informazioni tecniche in suo possesso e consegnate.

Quindi il valore indicato dal CTU risulta scaturito da un raffronto di altri sub di caratteristiche e dimensioni pressoché simili e posti a raffronto.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato.

Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

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.

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

LOTTO 5

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

Da una verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

CONFINI

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

Il locale commerciale Sub 77 confina con i sub 76-74 oltre che sub condominiali sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	66,30 mq	66,30 mq	1	66,30 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 77, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 49 Superficie catastale 52 mq Rendita € 943,93 Piano T

nessuna nota

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	13	1720	77	2	C1	4	49	53 mq	943,93 €	T	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e caratteristiche urbane.

nessuna

PRECISAZIONI

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

Il CTU precisa che internamente al LOTTO vi è del materiale stivato di proprietà della debitrice e che dovrà essere levato, si rimanda al Delegato alle Vendite e Custode per tale gestione.

PATTI

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

nessun patto presente

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili e finiture e come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non si riscontrano vizi visibili, ne aspetti e criticità da evidenziare.

PARTI COMUNI

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

Il LOTTO non presenta parti comuni se non il portico condominiale sub 1 di accesso e di utilizzo collettivo del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4
- Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

Il locale commerciale si compone di un ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretto ad incasso di buona qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

i valori di locazione sono soggetti ad aggiornamento ISTAT.
Inoltre si rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni specifica condizione di proseguo della locazione commerciale.

il LOTTO risulta libero, si precisa in ogni modo che al suo interno vi è del materiale e documentazione cartacea del debitore che dovrà essere portata via. Si rimanda al DELEGATO ALLE VENDITE E CUSTODE per ogni attività di liberazione del locale da arredi e documentazione cartacea.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	29/11/2003	133529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/12/2003		11969
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € ++++++++

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € ++++++++

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio ++++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a PESCARA il 03/02/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323

- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137150, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnesse Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007

Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù

del **** Omissis **** G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.la 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****
Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

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

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## da una parte, e **** Omissis **** dall'altra, 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 ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, 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 ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

nessna

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale
ZONA: B6- Art.40 N.T.A.
DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.
Sottozona B6
Art.40 N.T.A.



STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale
ZONA: VB- Art.75 N.T.A.
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità
Art.75 N.T.A.



STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici
ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3



STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana
ZONA: URB- Aree urbanizzate
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.

STRUMENTO: AMB-P.R.P.
ZONA: 6- Ambito 6
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Costa Pescara



STRUMENTO: TV- P.R.P.
ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario



STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)
ZONA: VI- Art.76 N.T.A.
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
Art.76N.T.A.

Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore



STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche
ZONA: D- Microzona D
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna
D.G.C. n° 161 del 12/06/2018

STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.
ZONA: D3- D3
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fascia Periferica



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.

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.

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.

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-69-70-71,
- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018, PIANO TERRA,
- S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019, PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.63552 DEL 14.11.2017, PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.52848 DEL 27.10.2015, PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.13284 DEL 05.04.2007, PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.----- DEL 27.10.2015, PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,
- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,

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

il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 77 riscontra che non vi sono difformità edili né interne né esterne e di perimetro del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Tutti i relativi certificati di conformità agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.649,17

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 6

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce-acqua rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.

Il SUB 77 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 presentava un debito di 2649,17 euro ma tale importo comprende anche il limitrofo sub 76, questo in quanto l'amm.re condominiale

non ha per questi due sub valori distinti causa la mancata comunicazione allo stesso degli aggiornamenti planimetrici e millesimi, si dovrà definire con lamm.re condominiale la quota spettante al solo sub 77.

L'importo indicato dal CTU come spesa media non risulta verificato in quanto il SUB 76 non risulta evidente nelle tabella di riparto spese del condominio ed amministratore, come non risultano presenti i SUB di provenienza del medesimo sub 76.

Sentito l'amministratore in carica lo stesso a riferito che relativamente al piano terra e locali commerciali non ha una situazione aggiornata ed abbinata ai sub correnti causa la mancanza di informazioni tecniche in suo possesso e consegnate.

Quindi il valore indicato dal CTU risulta scaturito da un raffronto di altri sub di caratteristiche e dimensioni pressoché simili e posti a raffronto.





LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato.

Il locale commerciale si compone di 2 ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

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.

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

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

NOTA 13 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 7

Il locale commerciale risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa il sub 80 (ex 75) e porzione del sub 63 per la porzione antistante le vetrine e non in piena proprietà ed uso, ed inoltre una superficie di 5x5 ml quindi 25 mq adibita a parcheggio oltre che a scarico e carico per l'attività ed insistente all'interno del sub 65 e come indicato in planimetria allegata al contratto di locazione.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 18.12.2019 e registrato il 01.09.2020.

La locazione ha avuto inizio in data 01.01.2020 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 31.12.2026, ed è n contratto 6+6, il contratto di fatto scade nei primi 6 anni con comunicazione anticipata di disdetta 6 mesi prima della scadenza del sesto anno.

Il canone locativo ha un costo di 400,00 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

Relativamente alle insegne pubblicitarie e loghi da apporre si rimanda al contratto di locazione.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso si indica un importo di 20,00 euro/mese e da confermare mensilmente con l'amm.re condominiale.

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

NOTA 14 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 7

In merito al contratto di locazione **** Omissis ****sottoscritto il 18.12.2019 e registrato il 01.09.2020.

La locazione ha avuto inizio in data 01.01.2020 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 31.12.2026.

Il CTU precisa che allo scadere della prima data naturale del contratto, quindi il 31.12.2026, andra' a decadere la possibilità di utilizzare lo spazio previsto da contratto di locazione di 5x5 ml ovvero 25 mq e come indicati nella planimetria allegata al contratto, tale superficie dovrà' quindi essere riconsegnata allo stesso sub 65 in piena proprietà e godimento, salvo diverse disposizioni eventuali prederanno i futuri aggiudicatari ai lotti. Ai fini della stima e valorizzazione dei LOTTO 7 e LOTTO 8 quest'ultimo include il sub 65, il CTU ha tenuto conto di questa condizione espressa ai fini di valutazione del bene.

NOTA 15 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 7

In merito al contratto di locazione **** Omissis ****sottoscritto il 18.12.2019 e registrato il 01.09.2020. Il CT chiarisce come da contratto che il sub 63 risulta interessato dal contratto di locazione al solo fine di lasciare n godimento ma non esclusivo sul sub e limitatamente alla superficie prospiciente le vetrine del sub 80. Quindi anche ai fini della stima immobiliare detta porzione di sub 63 verrà stimata e deprezzata considerando tutte le limitazioni del caso oltre alla sua destinazione di area urbana cat. F1, e limitatamente alla superficie che fronteggia le vetrine del LOTTO 7.

NOTA 20 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 12

Il CTU precisa che nel LOTTO sub 80 entrando alla sinistra vi è una porzione tombata, di fatto nella prima parte accessibile ed ove si ritrova il quadro elettrico del locale, nella seconda parte risulta tombato, e di fatto tale porzione risulta n cavedio tombato che permette di accedere nel caso nel LOTTO sottostante denominato nella procedura esecutiva LOTTO 12. Di fatto ad oggi i due LOTTI 7-12 risulta autonomi sotto ogni aspetto e non

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

Da na verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

CONFINI

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

Il locale commerciale Sub 80 confina con i sub 81 oltre che sub condominiali sub 3, oltre che con zona porticata

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	66,30 mq	66,30 mq	1	66,30 mq	3,00 m	T
area coperta urbana	10,00 mq	10,00 mq	0,13	1,30 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 63 Categoria F1, Cons. 68 Piano T
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 80, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 52 Superficie catastale 56 mq Rendita € 1.001,72 Piano T

nessuna nota

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	1720	80	2	C1	4	52	56 mq	1001,72 €	T		
	13	1720	63		F1		68			T		

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e caratteristiche urbane.

nessuna

PRECISAZIONI

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

Si rimanda come precisazioni al LOTTO 7 alla NOTA 13-14-15, ove si riporta il contratto di locazione commerciale presente, il CTU precisa che il contratto E' OPPONIBILE ALLA PROC. ESECUTIVA 7-2024 e per quanto motivato nella NOTA 14-15.

Il CTU precisa come da NOTA 20, che nel LOTTO sub 80 entrando alla sinistra vi è una porzione tombata, di fatto nella prima parte accessibile ed ove si ritrova il quadro elettrico del locale, nella seconda parte risulta tombato, e di fatto tale porzione risulta n cavedio tombato che permette di accedere nel caso nel LOTTO sottostante denominato nella procedura esecutiva LOTTO 12. Di fatto ad oggi i due LOTTI 7-12 risulta autonomi sotto ogni aspetto e non collegati.

PATTI

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

nessun patto presente

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili e finiture e come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non si riscontrano vizi visibili, ne aspetti e criticità da evidenziare.

PARTI COMUNI

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

Il LOTTO non presenta parti comuni se non il portico condominiale sub 63 di accesso e di utilizzo collettivo del condominio, ma del quale il LOTTO 7 ne conserva n godimento diretto per la fascia antistante alle vetrine e per una larghezza pari alla zona porticata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

Il locale commerciale si compone di 2 ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

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: 01/09/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2026
- Scadenza disdetta: 30/06/2026
- Rilascio: 31/12/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

NOTA 13 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 7

Il locale commerciale risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa il sub 80 (ex 75) e porzione del sub 63 per la porzione antistante le vetrine e non in piena proprietà ed uso, ed inoltre una superficie di 5x5 ml quindi 25 mq adibita a parcheggio oltre che a scarico e carico per l'attività ed insistente all'interno del sub 65 e come indicato in planimetria allegata al contratto di locazione.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 18.12.2019 e registrato il 01.09.2020.

La locazione ha avuto inizio in data 01.01.2020 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 31.12.2026, ed è n contratto 6+6, il contratto di fatto scade nei primi 6 anni con comunicazione anticipata di disdetta 6 mesi prima della scadenza del sesto anno.

Il canone locativo ha un costo di 400,00 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

Relativamente alle insegne pubblicitarie e loghi da apporre si rimanda al contratto di locazione.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso si indica un importo di 20,00 euro/mese e da confermare mensilmente con l'amm.re condominiale.

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

NOTA 14 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 7

In merito al contratto di locazione **** Omissis **** sottoscritto il 18.12.2019 e registrato il 01.09.2020.

La locazione ha avuto inizio in data 01.01.2020 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 31.12.2026.

Il CTU precisa che allo scadere della prima data naturale del contratto, quindi il 31.12.2026, andrà a decadere la possibilità di utilizzare lo spazio previsto da contratto di locazione di 5x5 ml ovvero 25 mq e come indicati nella planimetria allegata al contratto, tale superficie dovrà quindi essere riconsegnata allo stesso sub 65 in piena proprietà e godimento, salvo diverse disposizioni eventuali prederanno i futuri aggiudicatari ai lotti. Ai fini della stima e valorizzazione dei LOTTO 7 e LOTTO 8 quest'ultimo include il sub 65, il CTU ha tenuto conto di questa condizione espressa ai fini di valutazione del bene.

NOTA 15 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 7

In merito al contratto di locazione **** Omissis **** sottoscritto il 18.12.2019 e registrato il 01.09.2020. Il CT chiarisce come da contratto che il sub 63 risulta interessato dal contratto di locazione al solo fine di lasciare n godimento ma non esclusivo sul sub e limitatamente alla superficie prospiciente le vetrine del sub 80. Quindi anche ai fini della stima immobiliare detta porzione di sub 63 verrà stimata e deprezzata considerando tutte le limitazioni del caso oltre alla sua destinazione di area urbana cat. F1, e limitatamente alla superficie che fronteggia le vetrine del LOTTO 7.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

i valori di locazione sono soggetti ad aggiornamento ISTAT.

Inoltre si rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni specifica condizione di proseguo della locazione commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO +++++++	29/11/2003	133529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/12/2003		11969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO +++++++	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
Importo: € ++++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %
Rogante: Notaio ++++++++
Data: 11/08/2005
N° repertorio: 6729
Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a PESCARA il 03/02/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323
- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**
Trascritto a PESCARA il 26/10/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++++## dall'altra, si autorizzano vicendevolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.
- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**
Trascritto a PESCARA il 26/10/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del

23/10/2006 rep 137150 , con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnese Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007

Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77

(all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66.

Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****

Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

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

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio

+++++++**** Omissis **** ## da una parte, e

**** Omissis **** dall'altra, 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

+++++++**** Omissis **** ## dall'altra, 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

+++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad

edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

nessna

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 - cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B6- Art.40 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.

Sottozona B6

Art.40 N.T.A.



STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale
ZONA: VB- Art.75 N.T.A.
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità
Art.75 N.T.A.



STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici
ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3



STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana
ZONA: URB- Aree urbanizzate
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.

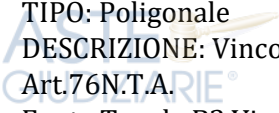


STRUMENTO: AMB-P.R.P.
ZONA: 6- Ambito 6
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Costa Pescaresse

STRUMENTO: TV- P.R.P.
ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario



STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)
ZONA: VI- Art.76 N.T.A.
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
Art.76N.T.A.
Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore



STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche
ZONA: D- Microzona D
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna
D.G.C. n° 161 del 12/06/2018



STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.
ZONA: D3- D3
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fascia Periferica



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.

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.

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.

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-69-70-71,
- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018, PIANO TERRA,
- S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019, PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITÀ PROT.63552 DEL 14.11.2017, PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITÀ IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,
- SCAGI AGIBILITÀ PROT.52848 DEL 27.10.2015, PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITÀ PROT.13284 DEL 05.04.2007, PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITÀ PROT.----- DEL 27.10.2015, PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,
- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,

L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 80 riscontra che non vi sono difformità edili né interne né esterne e di perimetro del

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Tutti i relativi certificati di conformità agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.123,10

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 7

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72.

Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce-acqua rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.

Il SUB 80 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 presentava un debito di 3123,10 euro ma tale importo comprende anche il limitrofo sub 81-82, questo in quanto l'amm.re condominiale non ha per questi 3 sub valori distinti causa la mancata comunicazione allo stesso degli aggiornamenti

planimetrici e millesimi, ovvero tali 3 sub vengono individuati come sub originario sub 75 che raccoglie i 3 sub, si dovrà definire con l'amm.re condominiale la quota spettante al solo sub 80.

L'importo indicato dal CTU come spesa media non risulta verificato in quanto il SUB 80 non risulta evidente nelle tabella di riparto spese del condominio ed amministratore, come non risultano presenti i SUB di provenienza del medesimo sub 80.

Sentito l'amministratore in carica lo stesso a riferito che relativamente al piano terra e locali commerciali non ha una situazione aggiornata ed abbinata ai sub correnti causa la mancanza di informazioni tecniche in suo possesso e consegnate.

Quindi il valore indicato dal CTU risulta scaturito da un raffronto di altri sub di caratteristiche e dimensioni pressoché simili e posti a raffronto.





LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato.

Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale Sub 63 per la quota di superficie antistante le vetrine ai due lati. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 2 bagni completi di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso ma non risultano ultimate e rifinite quindi prive di vernice e finiture, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone per le parti ultimate, con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso da ultimare, controsoffitti finiti verniciati ed in alcune zone non ultimati, le porte interne risultano mancare, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano in buono stato ma non utilizzati ed inoltre vi è molto materiale stivato e di proprietà della debitrice che dovrà essere levato e si rimanda al Delegato alle Vendite e Custode per ogni attività del caso. Gli impianti risultano in buono stato ma al momento del sopralluogo non attivi e funzionanti se pure presenti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche presente ma non del tutto ultimato e funzionante al momento del sopralluogo, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo presenti la non funzionanti al momento del sopralluogo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

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.

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

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

NOTA 16 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 8

In merito al sub 63 e per la porzione di superficie che fronteggia le vetrine ai due lati, quindi per circa 58,00 mq, il LOTTO di fatto non detiene di tale superficie del sub 63 la piena proprietà ma un maggior diritto di godimento ed uso rispetto le restanti parti condominiali.

Tale sub 63 risulta inoltre un'area esterna porticata con caratteristiche di area urbana cat. F1.

Relativamente al sub 65 lo stesso risulta in piena proprietà abbinato al sub 81 e LOTTO 8, tale superficie di 314,00 mq risulta scoperta e con finalità a parcheggi di mezzi e manovra, presenta una caratteristica di area urbana in cat. F1. Si precisa che sino al 31.12.2026 vi insiste sulla superficie del sub 65 una porzione di ampiezza 5x5 ml ovvero 25 mq di superficie affittata al LOTTO 7 ad utilizzo di parcheggio e carico e scarico merce e come individuata sulla piantina allegata al contratto di locazione del LOTTO 7. Tale porzione di superficie in ogni modo alla scadenza del contratti ovvero il 31.12.2026 ritornerà nella piena disponibilità del sub 65 e LOTTO 8.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00..

Da una verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

CONFINI

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

Il locale commerciale Sub 81 confina con i sub 82-80, oltre che con zona porticata esterna sub 63.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	61,10 mq	61,10 mq	1	61,10 mq	3,00 m	T
Area scoperta urbana	314,00 mq	314,00 mq	0,1	31,40 mq	0,00 m	T
area coperta urbana	58,00 mq	58,00 mq	0,13	7,54 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 65 Categoria F1, Cons. 314 Piano T
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 63 Categoria F1, Cons. 68 Piano T
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 81, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 42 Superficie catastale 47 mq Rendita € 809,08 Piano T

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	81	2	C1	4	42	47 mq	809,08 €	T	
	13	1720	63		F1		68			T	
	13	1720	65		F1		314			T	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e caratteristiche urbane.

nessuna

PRECISAZIONI

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

Si rimanda come precisazioni al LOTTO 8 alla NOTA 16, ove si precisa le modalita' d'uso e godimento ai sub 63-65.

Il CTU precisa che internamente al LOTTO vi è del materiale stivato di proprietà della debitrice e che dovrà essere levato, si rimanda al Delegato alle Vendite e Custode per tale gestione.

PATTI

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

nessun patto presente

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4

- Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili se pure internamente vi risultano delle finiture ed alcune porzioni edili ed in cartongesso da ultimare, e come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non si riscontrano vizi visibili, ne aspetti e criticità da evidenziare, salvo lo stato parziale di alcune pareti e tramezzature interne da ultimare e porte interne non presenti.

PARTI COMUNI

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

Il LOTTO non presenta parti comuni se non il portico condominiale sub 63 di accesso e di utilizzo collettivo del condominio, ma del quale il LOTTO 8 ne conserva n godimento diretto per la fascia antistante alle vetrine ai de lati e per una larghezza pari alla zona porticata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale Sub 63 per la quota di superficie antistante le vetrine ai due lati. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che

vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 2 bagni completi di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso ma non risultano ultimate e rifinite quindi prive di vernice e finiture, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone per le parti ultimate, con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso da ultimare, controsoffitti finiti verniciati ed in alcune zone non ultimati, le porte interne risultano mancare, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano in buono stato ma non utilizzati ed inoltre vi è molto materiale stivato e di proprietà della debitrice che dovrà essere levato e si rimanda al Delegato alle Vendite e Custode per ogni attività del caso. Gli impianti risultano in buono stato ma al momento del sopralluogo non attivi e funzionanti se pure presenti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche presente ma non del tutto ultimato e funzionante al momento del sopralluogo, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo presenti la non funzionanti al momento del sopralluogo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

NOTA 16 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 8

In merito al sub 63 e per la porzione di superficie che fronteggia le vetrine ai due lati, quindi per circa 58,00 mq, il LOTTO di fatto non detiene di tale superficie del sub 63 la piena proprietà ma un maggior diritto di godimento ed uso rispetto le restanti parti condominiali.

Tale sub 63 risulta inoltre un'area esterna porticata con caratteristiche di area urbana cat. F1.

Relativamente al sub 65 lo stesso risulta in piena proprietà abbinato al sub 81 e LOTTO 8, tale superficie di 314,00 mq risulta scoperta e con finalità a parcheggi di mezzi e manovra, presenta una caratteristica di area urbana in cat. F1. Si precisa che sino al 31.12.2026 vi insiste sulla superficie del sub 65 una porzione di ampiezza 5x5 ml ovvero 25 mq di superficie affittata al LOTTO 7 ad utilizzo di parcheggio e carico e scarico merce e come individuata sulla piantina allegata al contratto di locazione del LOTTO 7. Tale porzione di superficie in ogni modo alla scadenza del contratti ovvero il 31.12.2026 ritornerà nella piena disponibilità del sub 65 e LOTTO 8.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	NOTAIO +++++++	29/11/2003	133529	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PESCARA	01/12/2003		11969
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO +++++++	18/12/2007	164077	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PESCARA	20/12/2007		14834
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € ++++++++

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € ++++++++

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio ++++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a PESCARA il 03/02/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323

- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++++## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137150, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnesse Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007

Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis ****G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66.

Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033
Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****

Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

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

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## da una parte, e **** Omissis **** dall'altra, 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 ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, 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 ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

ASTE
GIUDIZIARIE®
nessna

ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B6- Art.40 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.

Sottozona B6

Art.40 N.T.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale
ZONA: VB- Art.75 N.T.A.
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità
Art.75 N.T.A.



STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici
ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3



STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana
ZONA: URB- Aree urbanizzate
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.



STRUMENTO: AMB-P.R.P.
ZONA: 6- Ambito 6
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Costa Pescaresse

STRUMENTO: TV- P.R.P.
ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario



STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)
ZONA: VI- Art.76 N.T.A.
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
Art.76N.T.A.
Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore



STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche
ZONA: D- Microzona D
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna
D.G.C. n° 161 del 12/06/2018



STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.
ZONA: D3- D3
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fascia Periferica

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.

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.

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.

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-69-70-71,
- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018, PIANO TERRA,
- S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019, PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.63552 DEL 14.11.2017, PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.52848 DEL 27.10.2015, PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.13284 DEL 05.04.2007, PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.----- DEL 27.10.2015, PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,
- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,

L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 81-65 riscontra che non vi sono difformità edili ne interne ne esterne e di perimetro del

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Tutti i relativi certificati di conformità agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.123,10

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 8

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08.

Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq..

Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce-acqua rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.

Il SUB 81 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 presentava un debito di 3123,10 euro ma tale importo comprende anche il limitrofo sub 80-82, questo in quanto l'amm.re condominiale

non ha per questi 3 sub valori distinti causa la mancata comunicazione allo stesso degli aggiornamenti planimetrici e millesimi, ovvero tali 3 sub vengono individuati come sub originario sub 75 che raccoglie i 3 sub, si dovrà definire con l'amm.re condominiale la quota spettante al solo sub 81.

L'importo indicato dal CTU come spesa media non risulta verificato in quanto il SUB 81 non risulta evidente nelle tabella di riparto spese del condominio ed amministratore, come non risultano presenti i SUB di provenienza del medesimo sub 81.

Sentito l'amministratore in carica lo stesso a riferito che relativamente al piano terra e locali commerciali non ha una situazione aggiornata ed abbinata ai sub correnti causa la mancanza di informazioni tecniche in suo possesso e consegnate.

Quindi il valore indicato dal CTU risulta scaturito da un raffronto di altri sub di caratteristiche e dimensioni pressoché simili e posti a raffronto.





LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale deposito posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato.

Il locale deposito si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale Sub 63 per la quota di superficie antistante le vetrine. Si accede al locale deposito composto da unico vano, si presenta di comodo accesso, diretto e utilizzabile come deposito di materiale di vario genere. Le pareti interne risultano essere in cartongesso. Le finiture interne risultano buone, con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso, controsoffitti finiti verniciati ed in cartongesso, il vano non presenta servizi igienici e null'altro essendo n piccolo vano di circa 4 mq e con unico accesso dall'esterno. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Al momento tale locale risulta utilizzato per mezzo di una locazione commerciale in corso, e adibito a magazzino deposito. L'impianto elettrico risulta funzionante, non vi è climatizzazione o ulteriori impianti

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.

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

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat.

C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

NOTA 17 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 9

Il locale deposito risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa il sub 82.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 07.03.2022 e registrato il 30.06.2022.

La locazione ha avuto inizio in data 07.03.2022 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 06.03.2023, quindi della durata di 1 anno.

Il canone locativo ha un costo di 48,80 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso non si indica un importo abbinabile quale spesa condominiale al bene non essendo noto

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

SI PRECISA CHE VISTE LE MODALITA' E INDICAZIONI CONTRATTUALI, LO STESSO RISULTA SCADUTO QUINDI NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA NE VIGENTE.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

Da una verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat.

CONFINI

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

Il locale deposito Sub 82 confina con il sub 81, oltre che con zona porticata esterna sub 63.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	4,60 mq	4,60 mq	1	4,60 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 82, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 6,82 Piano T

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	82	2	C2	1	3	4 mq	6,82 €	T	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e caratteristiche urbane.

PRECISAZIONI

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

Si rimanda come precisazioni al LOTTO 9 alla NOTA 17, ove si precisa la presenza di un contratto di locazione commerciale, di fatto scaduto e non opponibile alla procedura esecutiva.

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili se pure internamente vi risultano delle finiture ed alcune porzioni edili ed in cartongesso da ultimare, e come da rilievo fotografico al quale si rimanda.

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

Il LOTTO non presenta parti comuni se non il portico condominiale sub 63 di accesso e di utilizzo collettivo del condominio, ma del quale il LOTTO 9 ne conserva un godimento diretto per la fascia antistante e per una larghezza pari alla zona porticata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

Il locale deposito si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale Sub 63 per la quota di superficie antistante le vetrine. Si accede al locale deposito composto da unico vano, si presenta di comodo accesso, diretto e utilizzabile come deposito di materiale di vario genere. Le pareti interne risultano essere in cartongesso. Le finiture interne risultano buone, con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso, controsoffitti finiti verniciati ed in cartongesso, il vano non presenta servizi igienici e null'altro essendo n piccolo vano di circa 4 mq e con unico accesso dall'esterno. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Al momento tale locale risulta utilizzato per mezzo di una locazione commerciale in corso, e adibito a magazzino deposito. L'impianto elettrico risulta funzionante, non vi

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2022
- Scadenza contratto: 06/03/2023
- Scadenza disdetta: 06/02/2023
- Rilascio: 06/03/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

NOTA 17 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 9

Il locale deposito risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa il sub 82.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 07.03.2022 e registrato il 30.06.2022.

La locazione ha avuto inizio in data 07.03.2022 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 06.03.2023, quindi della durata di 1 anno.

Il canone locativo ha un costo di 48,80 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso non si indica un importo abbinabile quale spesa condominiale al bene non essendo noto

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguito dell'affitto commerciale.

SI PRECISA CHE VISTE LE MODALITA' E INDICAZIONI CONTRATTUALI, LO STESSO RISULTA SCADUTO QUINDI NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA NE VIGENTE.

Canone mensile: € 48,80

nessuna

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	29/11/2003	133529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/12/2003		11969
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € ++++++++

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € ++++++++

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio ++++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a PESCARA il 03/02/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323

- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137150, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnesse Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007

Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****
Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

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

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## da una parte, e **** Omissis **** dall'altra, 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 ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, 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 ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

nessna

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come

seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B6- Art.40 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.

Sottozona B6

Art.40 N.T.A.

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: VB- Art.75 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità

Art.75 N.T.A.

STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici

ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3

STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana

ZONA: URB- Aree urbanizzate

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.

STRUMENTO: AMB-P.R.P.

ZONA: 6- Ambito 6

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Costa Pescaresse

STRUMENTO: TV- P.R.P.

ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)

ZONA: VI- Art.76 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

Art.76N.T.A.

Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore

STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche

ZONA: D- Microzona D

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna

D.G.C. n° 161 del 12/06/2018

STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.

ZONA: D3- D3

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Fascia Periferica

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.

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 reconsiderata 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.

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.

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006,COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-69-70-71,
- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018,PIANO TERRA,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019,PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.63552 DEL 14.11.2017,PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.52848 DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.13284 DEL 05.04.2007,PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.----- DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,

- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,
L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 82 riscontra che non vi sono difformità edili ne interne ne esterne e di perimetro del fabbricato.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Tutti i relativi certificati di conformità agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.123,10



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 9

LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce-acqua rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.



Il SUB 82 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 presentava un debito di 3123,10 euro ma tale importo comprende anche il limitrofo sub 80-81, questo in quanto l'amm.re condominiale non ha per questi 3 sub valori distinti causa la mancata comunicazione allo stesso degli aggiornamenti planimetrici e millesimi, ovvero tali 3 sub vengono individuati come sub originario sub 75 che raccoglie i 3 sub, si dovrà definire con l'amm.re condominiale la quota spettante al solo sub 82.

L'importo indicato dal CTU come spesa media non risulta verificato in quanto il SUB 82 non risulta evidente nelle tabella di riparto spese del condominio ed amministratore, come non risultano presenti i SUB di provenienza del medesimo sub 82.

Sentito l'amministratore in carica lo stesso a riferito che relativamente al piano terra e locali commerciali non ha una situazione aggiornata ed abbinata ai sub correnti causa la mancanza di informazioni tecniche in suo possesso e consegnate.

Quindi il valore indicato dal CTU risulta scaturito da un raffronto di altri sub di caratteristiche e dimensioni pressoché simili e posti a raffronto.





LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano S1

DESCRIZIONE

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale garage posto al piano seminterrato S1 di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato, oltre che garage con accesso dal corridoio condominiale esterno.

Il locale garage si colloca al piano -1 seminterrato, ha accesso direttamente sul corridoio carrabile esterno condominiale, tale corridoio risulta di comodo accesso, riservato al condominio e proprietari di sub al piano -1, vi si accede dalla via vestina, e mediante cancello carrabile elettrico e scivolo carrabile scoperto che porta al piano. Il garage si presenta con porta basculante in lamierino zincato, apertura manuale, il vano risulta essere unico rettangolare, di comodo accesso per macchine. le pareti che determinano il vano sono in laterizio in opera finite intonacate verniciate, la pavimentazione è in massetto industriale, è presente un illuminazione ed elettricità funzionanti. Il locale presenta n'altezza di 3,00 ml, ed una dimensione interna di 2,92 x 7,45 ml.

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.

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

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

NOTA 18 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 10

Il CTU evidenzia come nell'elaborato planimetrico si riscontrino indicati due sub 41, di fatto il sub in questione oggetto di vendita risulta quello indicato e limitrofo al sub 42 e posto all'inizio lato nord dei garage al piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

Da una verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

CONFINI

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons.

16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

Il locale garage Sub 41 confina con i sub 42 e sub 66, oltre che con il corridoio esterno carrabile condominiale sub 7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box garage	20,90 mq	20,90 mq	0,5	10,45 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 41, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 20 mq Rendita € 29,82 Piano S1

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	41	2	C6	6	16	20 mq	29,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e caratteristiche urbane.

nessuna

PRECISAZIONI

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

Si rimanda come precisazioni al LOTTO 10 alla NOTA 18.

Inoltre il locale garage al momento del sopralluogo si riscontrava con al suo interno del materiale stoccato di proprietà della debitrice, il medesimo dovrà essere sgombrato e s indicazioni rimesse dal Delegato alle Vendite e Custode al quale si rimanda.

PATTI

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

nessun patto presente

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili, il locale garage risulta finito in ogni sua parte ed in buono stato conservativo, risulta di fatto tutto funzionante ed accessibile ed ai fini di rimessa garage.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTI COMUNI

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

Il LOTTO non presenta parti comuni se non il corridoio carrabile di accesso individuato al sub 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

Locale garage posto al piano seminterrato S1 di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato, oltre che garage con accesso dal corridoio condominiale esterno.

Il locale garage si colloca al piano -1 seminterrato, ha accesso direttamente sul corridoio carrabile esterno condominiale, tale corridoio risulta di comodo accesso, riservato al condominio e proprietari di sub al piano -1, vi si accede dalla via vestina, e mediante cancello carrabile elettrico e scivolo carrabile scoperto che porta al piano. Il garage si presenta con porta basculante in lamierino zincato, apertura manuale, il vano risulta essere unico rettangolare, di comodo accesso per macchine. le pareti che determinano il vano sono in laterizio in opera finite intonacate verniciate, la pavimentazione è in massetto industriale, è presente un illuminazione ed elettricità funzionanti. Il locale presenta n'altezza di 3,00 ml, ed una dimensione interna di 2,92 x 7,45 ml.

STATO DI OCCUPAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

il LOTTO al momento del sopralluogo si riscontrava con al suo interno del materiale stoccato di proprietà della debitrice, il medesimo dovrà essere sgombrato e s indicazioni rimesse dal Delegato alle Vendite e Custode al quale si rimanda.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO +++++++	29/11/2003	133529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/12/2003		11969
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO +++++++	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		Registrazione			
		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.

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
Importo: € ++++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %
Rogante: Notaio ++++++++
Data: 11/08/2005
N° repertorio: 6729
Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a PESCARA il 03/02/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323

- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++++## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137150 , con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnese Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007

Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico

della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis ****G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66.

Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033
Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****

Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

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

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## da una parte, e **** Omissis **** dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

nessna

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons.

16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B6- Art.40 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.

Sottozona B6

Art.40 N.T.A.

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: VB- Art.75 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità

Art.75 N.T.A.

STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici

ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3

STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana

ZONA: URB- Aree urbanizzate

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.

STRUMENTO: AMB-P.R.P.

ZONA: 6- Ambito 6

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Costa Pescara

STRUMENTO: TV- P.R.P.

ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)

ZONA: VI- Art.76 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

Art.76N.T.A.

Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore

STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche

ZONA: D- Microzona D

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna

D.G.C. n° 161 del 12/06/2018

STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.

ZONA: D3- D3
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fascia Periferica

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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.

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006,COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-69-70-71,
- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018,PIANO TERRA,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019,PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.63552 DEL 14.11.2017,PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,

- SCAGI AGIBILITA' PROT.52848 DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.13284 DEL 05.04.2007,PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.----- DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,
- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,

L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 41 riscontra che non vi sono difformità edili ne interne ne esterne e di perimetro del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Tutti i relativi certificati di conformita' agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 70,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 373,17

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 10

LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.

Il SUB 41 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 presentava un debito di 373,17 euro.

L'importo indicato dal CTU come spesa media risulta verificato su comunicazione dell'amministratore condominiale.





LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 3, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7.

Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressoché rettangolare, composto da vano unico con due finestre a bocca di lupo poste sulla parete di fondo, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte in cartongesso nelle parti a divisorio verso altri locali seminterrati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta buono e in buono stato conservativo.

Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

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.

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

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat.

C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

NOTA 19 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 11

Il locale presenta nella rappresentazione della pianta catastale una scala interna che di fatto non vi è se pure permane la traccia e posizione della scala stessa a solaio interno. Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale che va sanata mediante sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq i mercato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Da una verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

CONFINI

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Il locale deposito Sub 68 confina con il sub 67-48-49-50, oltre che sub condominiale sub 3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Deposito	62,10 mq	62,10 mq	0,5	31,05 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				31,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 68, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 58 Superficie catastale 64 mq Rendita € 131,80 Piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE®
nessuna nota

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1720	68	2	C2	1	58	64 mq	131,8 €	S1	

Corrispondenza catastale



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

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e salvo le difformità interne al sub su porzioni di tramezzature e rilevate e come evidenziate nella NOTA del CTU.

nessuna



PRECISAZIONI

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Si rimanda come precisazioni al LOTTO 11 alla NOTA 19.



PATTI

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

nessun patto presente



STATO CONSERVATIVO

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat.



C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili se pure internamente vi risultano delle finiture ed alcune porzioni edili ed in cartongesso da ultimare, e come da rilievo fotografico al quale si rimanda.

PARTI COMUNI

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Il LOTTO non presenta parti comuni se le zone per accedervi sub 3 e sub 7 condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 3, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7.

Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da vano unico con due finestre a bocca di lupo poste sulla parete di fondo, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte in cartongesso nelle parti a divisorio verso altri locali seminterrati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta buono e in buono stato conservativo.

Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Il CTU precisa che all'interno del LOTTO vi è del materiale stoccato di proprietà della debitrice e ditte terze, lo stesso materiale dovrà essere sgombrato e su indicazioni e direttive del Delegato alle Vendite al quale si rimanda.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	29/11/2003	133529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/12/2003		11969
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
Importo: € ++++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %
Rogante: Notaio ++++++++
Data: 11/08/2005
N° repertorio: 6729
Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a PESCARA il 03/02/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323

- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++++## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137150, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnese Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007

Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico

della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis ****G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66.

Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033
Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****

Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

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

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## da una parte, e **** Omissis **** dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

nessna

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat.

C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B6- Art.40 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.

Sottozona B6

Art.40 N.T.A.

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: VB- Art.75 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità

Art.75 N.T.A.

STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici

ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3

STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana

ZONA: URB- Aree urbanizzate

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.

STRUMENTO: AMB-P.R.P.

ZONA: 6- Ambito 6

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Costa Pescara

STRUMENTO: TV- P.R.P.

ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)

ZONA: VI- Art.76 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

Art.76N.T.A.

Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore

STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche

ZONA: D- Microzona D

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna

D.G.C. n° 161 del 12/06/2018

STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.

ZONA: D3- D3
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fascia Periferica

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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.

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006,COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-69-70-71,
- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018,PIANO TERRA,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019,PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.63552 DEL 14.11.2017,PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,

- SCAGI AGIBILITA' PROT.52848 DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.13284 DEL 05.04.2007,PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.----- DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,
- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,

L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 68 riscontra quale unica difformità quanto riportato nella NOTA 19, e quindi che: Il locale presenta nella rappresentazione della pianta catastale una scala interna che di fatto non vi è se pure permane la traccia e posizione della scala stessa a solaio interno. Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale che va sanata mediante sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq di mercato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Tutti i relativi certificati di conformità agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.

Si individuano quali costi di ripristino 0,00 essendovi un abuso di opere mancanti e quindi non da rimuovere. Tale onere risulta calcolato e considerato nel valore di stima unitario applicato al LOTTO.

Si individua come onere di sanatoria la spesa di:
sanatoria Comunale comprensiva di diritti di segreteria ed oneri di oblazione alla sanatoria = 800,00 euro
regolarizzazione in Catasto mediante nuovo DOCFA = 70,00 euro
spese tecniche di redazione e gestione della pratica presso Comune e Catasto = 1500,00 euro nette oltre oneri fiscali.

Tale onere risulta calcolato e considerato nel valore di stima unitario applicato al LOTTO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 11

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce-acqua rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.

Il SUB 68 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 non presenta debiti.

L'importo indicato dal CTU come spesa media risulta n valore indicato dall'amministratore condominiale.



LOTTO 12



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 3, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7.

Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressoché rettangolare, composto da vano unico con una finestra a bocca di lupo posta sulla parete di fondo, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte in cartongesso nelle parti a divisorio verso altri locali seminterrati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta buono e in buono stato conservativo.

Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

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.

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

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat.

NOTA 21 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 12

Il locale presenta nella rappresentazione catastale un vano unico privo di divisioni o scale interne, mentre di fatto da sopralluogo il CTU rinviene al suo interno quali difformità ovvero porzioni di opere non autorizzate, una scala di metallo che porta al piano superiore ma di fatto tombato il collegamento con lo stesso spazio superiore, e due pareti in cartongesso non rifinite ed ultimate, si segnalerà nella tavola grafica di rilievo del CT la posizione e presenza di tali porzioni di opere abusive.

Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale e comunale che va sanata mediante la rimozione delle porzioni non autorizzate, o diversamente sanata mediante una sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq i mercato.

NOTA 20 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 12

Il CTU precisa che nel LOTTO sub 80 entrando alla sinistra vi è una porzione tombata, di fatto nella prima parte accessibile ed ove si ritrova il quadro elettrico del locale, nella seconda parte risulta tombato, e di fatto tale porzione risulta un cavedio tombato che permette di accedere nel caso nel LOTTO sottostante denominato nella procedura esecutiva LOTTO 12. Di fatto ad oggi i due LOTTI 7-12 risulta autonomi sotto ogni aspetto e non collegati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Da una verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat.

CONFINI

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Il locale deposito Sub 68 confina con il sub 53-54-55-70-71, oltre che sub condominiale sub 3.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	39,60 mq	39,60 mq	0,5	19,80 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 69, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 39 Superficie catastale 41 mq Rendita € 88,62 Piano S1

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	69	2	C2	1	39	41 mq	88,62 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e salvo le difformità interne al sub su porzioni di tramezzature e rilevate e come evidenziate nella NOTA del CTU.

PRECISAZIONI

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Si rimanda come precisazioni al LOTTO 12 alla NOTA 20-21.

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili se pure internamente vi risultano delle finiture ed alcune porzioni edili ed in cartongesso da ultimare, e come da rilievo fotografico al quale si rimanda.

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Il LOTTO non presenta parti comuni se le zone per accedervi sub 3 e sub 7 condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 3, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7.

Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da vano unico con una finestra a bocca di lupo posta sulla parete di fondo, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte in cartongesso nelle parti a divisorio verso altri locali seminterrati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta buono e in buono stato conservativo.

Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Il CTU precisa che all'interno del LOTTO vi è del materiale stoccato di proprietà della debitrice e ditte terze, lo stesso materiale dovrà essere sgombrato e su indicazioni e direttive del Delegato alle Vendite al quale si rimanda.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	29/11/2003	133529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/12/2003		11969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO.
Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
Importo: € ++++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %
Rogante: Notaio ++++++++
Data: 11/08/2005
N° repertorio: 6729
Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a PESCARA il 03/02/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323

- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++++## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137150, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnes Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007

Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis ****G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.la 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66.

Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033
Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****

Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

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

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## da una parte, e **** Omissis **** dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B6- Art.40 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.

Sottozona B6

Art.40 N.T.A.

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: VB- Art.75 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità

Art.75 N.T.A.

STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici

ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3

STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana

ZONA: URB- Aree urbanizzate

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.

STRUMENTO: AMB-P.R.P.

ZONA: 6- Ambito 6

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Costa Pescara

STRUMENTO: TV- P.R.P.

ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)

ZONA: VI- Art.76 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

Art.76N.T.A.

Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore

STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche
ZONA: D- Microzona D
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna
D.G.C. n° 161 del 12/06/2018

STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.
ZONA: D3- D3
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fascia Periferica

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.

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.

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.

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006,COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-

69-70-71,

- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018,PIANO TERRA,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019,PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.63552 DEL 14.11.2017,PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.52848 DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.13284 DEL 05.04.2007,PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.----- DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,
- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,

L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 69 riscontra quale unica difformità quanto riportato nella NOTA 21, e quindi che:

Il locale presenta nella rappresentazione catastale un vano unico privo di divisioni o scale interne, mentre di fatto da sopralluogo il CTU rinviene al suo interno quali difformità ovvero porzioni di opere non autorizzate, una scala di metallo che porta al piano superiore ma di fatto tombato il collegamento con lo stesso spazio superiore, e due pareti in cartongesso non rifinite ed ultimate, si segnalerà nella tavola grafica di rilievo del CT la posizione e presenza di tali porzioni di opere abusive.

Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale e comunale che va sanata mediante la rimozione delle porzioni non autorizzate, o diversamente sanata mediante una sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq di mercato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Tutti i relativi certificati di conformità agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.

Si individuano quali costi di ripristino e smaltimento ad eliminazione delle opere abusive l'importo complessivo di 1800,00 euro oltre iva.

Tale onere risulta calcolato e considerato nel valore di stima unitario applicato al LOTTO.

IN ALTERNATIVA

Si individua come onere di sanatoria la spesa di:

sanatoria Comunale comprensiva di diritti di segreteria ed oneri di oblazione alla sanatoria = 900,00 euro
regolarizzazione in Catasto mediante nuovo DOCFA = 70,00 euro

spese tecniche di redazione e gestione della pratica presso Comune e Catasto = 1500,00 euro nette oltre oneri fiscali.

Tale onere risulta calcolato e considerato nel valore di stima unitario applicato al LOTTO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 80,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 259,59

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 12

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce-acqua rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.

Il SUB 68 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 presenta un debito condominiale di 259,59.

L'importo indicato dal CTU come spesa media risulta n valore indicato dall'amministratore condominiale.



LOTTO 13



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 2, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7.

Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da 3 vani del quale uno risulta essere un wc, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte nei divisori risultano in pannellature OSB non ultimate ed in uno stato mediocre. nella zona di fondo inoltre vi è un angolo in cartongesso a due lati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta sufficiente, inoltre si evidenzia che il divisorio centrale che divide l'ambiente unico in due non risulta completato da un lato e realizzato in pannelli OSB verniciati.

Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

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.

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

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

NOTA 22 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 13

Il locale presenta nella rappresentazione catastale originaria un locale composto da tre vani ed un disimpegno ingresso, di fatto da sopralluogo del CTU si riscontrano delle difformità alle porzioni interne come autorizzate, ovvero non vi è affatto la divisione autorizzata ma si riscontra una divisione che genera due vani oltre ad un bagno di fondo. Il locale quindi al sopralluogo lo si ritrova diviso in due vani da una parete in pannellatura OSB oltre un bagno posto in fondo al primo vano ed anch'esso ripartito con pannellatura OSB. Si ritrova inoltre come difformità nel fondo del secondo vano due pareti in cartongesso cieche non rifinite.

Si segnalerà nella tavola grafica di rilievo del CTU la posizione e presenza di tali porzioni di opere abusive. Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale e comunale che va sanata mediante la rimozione delle porzioni non autorizzate come sopra descritte, o diversamente sanata mediante una sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq di mercato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Da una verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

CONFINI

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Il locale deposito Sub 68 confina con il sub 41-42-43-44, oltre che sub condominiale sub 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	97,90 mq	97,90 mq	0,5	48,95 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 66, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 84 Superficie catastale 97 mq Rendita € 190,88 Piano S1

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	66	2	C2	1	84	97 mq	190,88 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e salvo le difformità interne al sub su porzioni di tramezzature e rilevate e come evidenziate nella NOTA 22.

PRECISAZIONI

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Si rimanda come precisazioni al LOTTO 12 alla NOTA 22.

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili se pure internamente vi risultano delle finiture ed alcune porzioni edili e tramezzature da ultimare, e come da rilievo fotografico al quale si rimanda.

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Il LOTTO non presenta parti comuni se le zone per accedervi sub 2 e sub 7 condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 2, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7.

Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da 3 vani del quale uno risulta essere un wc, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte nei divisori risultano in pannellature OSB non ultimate ed in uno stato mediocre. nella zona di fondo inoltre vi è un angolo in cartongesso a due lati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta sufficiente, inoltre si evidenzia che il divisorio centrale che divide l'ambiente unico in due non risulta completato da un lato e realizzato in pannelli OSB verniciati.

Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Il CTU precisa che all'interno del LOTTO vi è del materiale stoccato di proprietà della debitrice e ditte terze, lo stesso materiale dovrà essere sgombrato e su indicazioni e direttive del Delegato alle Vendite al quale si rimanda.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO +++++++	29/11/2003	133529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/12/2003		11969
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO +++++++	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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.

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € ++++++++

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € ++++++++

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio ++++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione

3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da

frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di

RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 -

82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 -

41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati

con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a PESCARA il 03/02/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323

- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137150 , con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnes Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007

Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis ****G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.la 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66.

Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033
Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****

Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

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

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## da una parte, e **** Omissis **** dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B6- Art.40 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.

Sottozona B6

Art.40 N.T.A.

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: VB- Art.75 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità

Art.75 N.T.A.

STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici

ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3

STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana

ZONA: URB- Aree urbanizzate

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.

STRUMENTO: AMB-P.R.P.

ZONA: 6- Ambito 6

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Costa Pescara

STRUMENTO: TV- P.R.P.

ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)

ZONA: VI- Art.76 N.T.A.

TIPO: Poligonale

DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

Art.76N.T.A.

Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore

STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche
ZONA: D- Microzona D
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna
D.G.C. n° 161 del 12/06/2018

STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.
ZONA: D3- D3
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fascia Periferica

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.

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.

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.

LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006,COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-

69-70-71,

- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018,PIANO TERRA,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019,PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.63552 DEL 14.11.2017,PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.52848 DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.13284 DEL 05.04.2007,PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.----- DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,
- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,

L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 66 riscontra quale unica difformità quanto riportato nella NOTA 22, e quindi che:

Il locale presenta nella rappresentazione catastale originaria un locale composto da tre vani ed un disimpegno ingresso, di fatto da sopralluogo del CTU si riscontrano delle difformità alle porzioni interne come autorizzate, ovvero non vi è affatto la divisione autorizzata ma si riscontra una divisione che genera due vani oltre ad un bagno di fondo. Il locale quindi al sopralluogo lo si ritrova diviso in due vani da una parete in pannellatura OSB oltre un bagno posto in fondo al primo vano ed anch'esso ripartito con pannellatura OSB. Si ritrova inoltre come difformità nel fondo del secondo vano due pareti in cartongesso cieche non rifinite.

Si segnalerà nella tavola grafica di rilievo del CTU la posizione e presenza di tali porzioni di opere abusive. Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale e comunale che va sanata mediante la rimozione delle porzioni non autorizzate come sopra descritte, o diversamente sanata mediante una sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq i mercato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Tutti i relativi certificati di conformità agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.

Si individuano quali costi di ripristino e smaltimento ad eliminazione delle opere abusive l'importo complessivo di 1700,00 euro oltre iva.

Tale onere risulta calcolato e considerato nel valore di stima unitario applicato al LOTTO.



IN ALTERNATIVA

Si individua come onere di sanatoria la spesa di:

sanatoria Comunale comprensiva di diritti di segreteria ed oneri di oblazione ala sanatoria = 900,00 euro

regolarizzazione in Catasto mediante nuovo DOCFA = 70,00 euro

spese tecniche di redazione e gestione della pratica presso Comune e Catasto = 1500,00 euro nette oltre oneri fiscali.

Tale onere risulta calcolato e considerato nel valore di stima unitario applicato al LOTTO.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 140,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 581,11

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



LOTTO 13

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce-acqua rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.

Il SUB 66 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 presenta un debito condominiale di 581,11.

L'importo indicato dal CTU come spesa media risulta un valore medio sulla base di quanto indicato dall'amministratore condominiale su altri sub simili ed al medesimo piano S1. Va detto che su tale sub l'amm.re condominiale non ha dei valori di spese condominiali annue chiare.





LOTTO 14



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 2, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7.

Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da 5 vani del quale uno risulta essere un wc, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto con una moquette posata sopra, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte nei divisori risultano in cartongesso rifinite con vernice nera o altri colori e finiture, quindi pareti perimetrali bianche. Le porte risultano in tamburato, i vani trovati dal CT risultano quello d'ingresso adibito a sala d'attesa e ingresso, i restanti risultano a servizio, inoltre vi è un ripostiglio ed un vano wc. L'altezza interna è di 3,00 ml salvo che nel vano principale ove risulta controsoffittato cartongesso a 2,34 ml di altezza. Risultano presenti due finestre una nel wc una nel vano principale, tali finestre risultano del tipo a bocca di lupo.

Risulta presente un impianto elettrico e di illuminazione in buono stato, si riscontrano anche dei climatizzatori a split caldo/freddo.

Il vano al momento del sopralluogo del CTU risulta utilizzato e adibito ad attività commerciale non autorizzata in funzione della tipologia di destinazione del locale deposito cat. C2.

Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

Al momento del sopralluogo il locale risultava occupato ed in attività.

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.

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

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

NOTA 23 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 14

Il locale presenta nella rappresentazione catastale originaria un locale composto da un vano unico privo di tramezzature interne, di fatto da sopralluogo del CTU si riscontrano delle difformità alle porzioni interne come autorizzate, ovvero non vi è affatto l'ambiente unico, ma si riscontra una divisione che genera 5 vani fra questi un bagno di fondo. Il locale quindi al sopralluogo lo si ritrova diviso in 5 vani mediante divisori a pareti in cartongesso quindi anche un bagno posto in fondo ad un vano ed anch'esso ripartito con pannellatura in cartongesso. Da un'accesso agl'atti chiuso in data 02.02.2026 il CTU non rinviene fra i titoli edilizi la pratica di cambio di disposizione interna al locale sub 67 quindi la valutazione alla NOTA 23 si basa su quanto acquisito dal Comune su regolare accesso agl'atti.

Si segnalerà nella tavola grafica di rilievo del CTU la posizione e presenza di tali porzioni di opere abusive.

Si riscontra in ogni modo nel contratto di locazione stipulato il 10.01.2020 e registrato il 03.02.2020 e con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026, si rimanda alla NOTA 24, come nel contratto di locazione si andava ad allegare una piantina che raffigura di fatto la situazione riscontrata dal CTU e quindi trovata difforme rispetto i titoli acquisiti in Comune al 02.02.2026. In ogni modo il contratto di locazione risulta scaduto e non più efficace.

Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale e comunale che va sanata mediante la rimozione delle porzioni non autorizzate come sopra descritte, o diversamente sanata mediante una sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq di mercato.

NOTA 24 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 14

Il CTU rinviene sul sub 67 LOTTO 14 un contratto di locazione **** Omissis **** stipulato il 10.01.2020 e registrato il 03.02.2020 e con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026, indi di fatto tale contratto risulta oggi scaduto e non più efficace, quindi non opponibile alla procedura esecutiva. Si rimanda alla visione del contratto e sua registrazione allegati alla perizia.

Il locale sub 67 in ogni modo a sopralluogo del CTU risulta ancora occupato e con all'interno materiale, arredi, ed oggetti degli affittuari. Si rimanda al Delegato alle Vendite e Custode per la definizione della locazione scaduta e proseguo di gestione e tenuta del locale sub 67.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Da una verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

CONFINI

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Il locale deposito Sub 68 confina con il sub 47-48-68, oltre che sub condominiale sub 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	63,00 mq	63,00 mq	0,5	31,50 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				31,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 67, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 58 Superficie catastale 64 mq Rendita € 131,80 Piano S1

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	67	2	C2	1	58	64 mq	131,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e salvo le difformità interne al sub e sue porzioni di tramezzature e rilevate e come evidenziate nella NOTA 23-24 al quale si rimanda.

nessuna

PRECISAZIONI

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Si rimanda come precisazioni al LOTTO 14 alla NOTA 23-24.

PATTI

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

nessun patto presente

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili, in ogni modo le partizioni interne trovate e finiture non risultano allineate ai titoli edilizi e catastali e come da NOTE 23-24 al quale si rimanda.

PARTI COMUNI

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Il LOTTO non presenta parti comuni se le zone per accedervi sub 2 e sub 7 condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 2, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7.

Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressoché rettangolare, composto da 5 vani del quale uno risulta essere un wc, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto con una moquette posata sopra, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte nei divisori risultano in cartongesso rifinite con vernice nera o altri colori e finiture, quindi pareti perimetrali bianche. Le porte risultano in tamburato, i vani trovati dal CT risultano quello d'ingresso adibito a sala d'attesa e ingresso, i restanti risultano a servizio, inoltre vi è un ripostiglio ed un vano wc. L'altezza interna è di 3,00 ml salvo che nel vano principale ove risulta controsoffittato cartongesso a 2,34 ml di altezza. Risultano presenti due finestre una nel wc una nel vano principale, tali finestre risultano del tipo a bocca di lupo.

Risulta presente un impianto elettrico e di illuminazione in buono stato, si riscontrano anche dei climatizzatori a split caldo/freddo.

Il vano al momento del sopralluogo del CTU risulta utilizzato e adibito ad attività commerciale non autorizzata in funzione della tipologia di destinazione del locale deposito cat. C2.

Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

Al momento del sopralluogo il locale risultava occupato ed in attività.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/02/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2026
- Scadenza disdetta: 31/07/2025
- Rilascio: 31/01/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Si rimanda alle NOTE 23-24 del LOTTO 14.

Il contratto in essere come trasmesso dall'AdE al CT in data 18.11.2025 risulta oggi scaduto e non più efficace, quindi non opponibile alla procedura esecutiva. Si rimanda alla visione del contratto e sua registrazione allegati alla perizia.

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

NOTA 24 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 14

Il CTU rinviene sul sub 67 LOTTO 14 un contratto di locazione **** Omissis **** stipulato il 10.01.2020 e registrato il 03.02.2020 e con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026, indi di fatto tale contratto risulta oggi scaduto e non piu' efficace, quindi non opponibile alla procedura esecutiva. Si rimanda alla visione del contratto e sua registrazione allegati alla perizia.

Il locale sub 67 in ogni modo a sopralluogo del CTU risulta ancora occupato e con all'interno materiale, arredi, ed oggetti degli affittuari. Si rimanda al Delegato alle Vendite e Custode per la definizione della locazione scaduta e proseguo di gestione e tenuta del locale sub 67.

NOTA 23 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 14

Il locale presenta nella rappresentazione catastale originaria un locale composto da un vano unico privo di tramezzature interne, di fatto da sopralluogo del CTU si riscontrano delle difformità alle porzioni interne come autorizzate, ovvero non vi è affatto l'ambiente unico, ma si riscontra una divisione che genera 5 vani fra questi un bagno di fondo. Il locale quindi al sopralluogo lo si ritrova diviso in 5 vani mediante divisori a pareti in cartongesso quindi anche un bagno posto in fondo ad un vano ed anch'esso ripartito con pannellatura in cartongesso. Da un'accesso agl'atti chiuso in data 02.02.2026 il CTU non rinviene fra i titoli edilizi la pratica di cambio di disposizione interna al locale sub 67 quindi la valutazione alla NOTA 23 si basa su quanto acquisito dal Comune su regolare accesso agl'atti.

Si segnalerà nella tavola grafica di rilievo del CTU la posizione e presenza di tali porzioni di opere abusive.

Si riscontra in ogni modo nel contratto di locazione stipulato il 10.01.2020 e registrato il 03.02.2020 e con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026, si rimanda alla NOTA 24, come nel contratto di locazione si andava ad allegare una piantina che raffigura di fatto la situazione riscontrata dal CTU e quindi trovata difforme rispetto i titoli acquisiti in Comune al 02.02.2026. In ogni modo il contratto di locazione risulta scaduto e non piu' efficace.

Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale e comunale che va sanata mediante la rimozione delle porzioni non autorizzate come sopra descritte, o diversamente sanata mediante una sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq di mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO +++++++	29/11/2003	133529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/12/2003		11969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO +++++++	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
Importo: € ++++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %
Rogante: Notaio ++++++++
Data: 11/08/2005
N° repertorio: 6729
Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a PESCARA il 03/02/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323
- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**
Trascritto a PESCARA il 26/10/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++++## dall'altra, si autorizzano vicendevolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.
- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**
Trascritto a PESCARA il 26/10/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del

23/10/2006 rep 137150 , con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnesse Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007

Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis ****G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66.

Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033
Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****

Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

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

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## da una parte, e **** Omissis **** dall'altra, 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 ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, 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 ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

ASTE
GIUDIZIARIE®
nessna

ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B6- Art.40 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.

Sottozona B6

Art.40 N.T.A.

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: VB- Art.75 N.T.A.

TIPO: Poligonale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
201 di 320

DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità
Art.75 N.T.A.



STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici
ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3

STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana
ZONA: URB- Aree urbanizzate
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.



STRUMENTO: AMB-P.R.P.
ZONA: 6- Ambito 6
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Costa Pescara



STRUMENTO: TV- P.R.P.
ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)
ZONA: VI- Art.76 N.T.A.
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
Art.76N.T.A.
Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore



STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche
ZONA: D- Microzona D
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna
D.G.C. n° 161 del 12/06/2018



STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.
ZONA: D3- D3
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fascia Periferica



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.

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.

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.

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006,COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-69-70-71,
- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018,PIANO TERRA,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019,PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.63552 DEL 14.11.2017,PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.52848 DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.13284 DEL 05.04.2007,PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.----- DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,
- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,

L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 67 riscontra quale unica difformità quanto riportato nella NOTA 23, e quindi che:

Il locale presenta nella rappresentazione catastale originaria un locale composto da un vano unico privo di tramezzature interne, di fatto da sopralluogo del CTU si riscontrano delle difformità alle porzioni interne come autorizzate, ovvero non vi è affatto l'ambiente unico, ma si riscontra una divisione che genera 5 vani fra questi un bagno di fondo. Il locale quindi al sopralluogo lo si ritrova diviso in 5 vani mediante divisori a pareti in cartongesso quindi anche un bagno posto in fondo ad un vano ed anch'esso ripartito con pannellatura in cartongesso. Da un'accesso agli atti chiuso in data 02.02.2026 il CTU non rinviene fra i titoli edilizi la pratica di

cambio di disposizione interna al locale sub 67 quindi la valutazione alla NOTA 23 si basa su quanto acquisito dal Comune su regolare accesso agli atti.

Si segnalerà nella tavola grafica di rilievo del CTU la posizione e presenza di tali porzioni di opere abusive. Si riscontra in ogni modo nel contratto di locazione stipulato il 10.01.2020 e registrato il 03.02.2020 e con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026, si rimanda alla NOTA 24, come nel contratto di locazione si andava ad allegare una piantina che raffigura di fatto la situazione riscontrata dal CTU e quindi trovata difforme rispetto i titoli acquisiti in Comune al 02.02.2026. In ogni modo il contratto di locazione risulta scaduto e non più efficace.

Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale e comunale che va sanata mediante la rimozione delle porzioni non autorizzate come sopra descritte, o diversamente sanata mediante una sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq di mercato.

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.

Tutti i relativi certificati di conformità agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.

Si individuano quali costi di ripristino e smaltimento ad eliminazione delle opere abusive l'importo complessivo di 5000,00 euro oltre iva.

Tale onere risulta calcolato e considerato nel valore di stima unitario applicato al LOTTO.

IN ALTERNATIVA

Si individua come onere di sanatoria la spesa di:

sanatoria Comunale comprensiva di diritti di segreteria ed oneri di oblazione alla sanatoria = 1600,00 euro

regolarizzazione in Catasto mediante nuovo DOCFA = 70,00 euro

spese tecniche di redazione e gestione della pratica presso Comune e Catasto = 1800,00 euro nette oltre oneri fiscali.

Tale onere risulta calcolato e considerato nel valore di stima unitario applicato al LOTTO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 90,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 381,18

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LOTTO 14

LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce-acqua rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.

Il SUB 66 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 presenta un debito condominiale di 381.18.

L'importo indicato dal CTU come spesa media risulta un valore indicato dall'amministratore condominiale come spesa stimata annua.



LOTTO 15



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Locale garage posto al piano seminterrato S1, accessibile dal corridoio carrabile scoperto condominiale sub 7.

Il locale si compone di un ampio spazio interno composto da piu' spazi adibiti a garage ma di fatto anche a deposito e ripostiglio. Si accede al locale da una serranda metallica zincata automatizzata, posta alla fine del corridoio carrabile sub 7, tale serranda risulta molto larga e di comodo accesso anche per mezzi di grande dimensione fermo restando l'altezza massima presente nel locale di 3,00 ml. Al suo interno di fatto risulta esservi parcheggio per piu' mezzi, si puo' ipotizzare uno spazio per 7 auto, del quale 4 già provvisti a sopralluogo di box autonomo. Di fatto il LOTTO 1 si compone di piu' sub 70-71-72, il sub 72 riporta al suo interno due bo auto provvisti di serranda oltre ad avere altro ampio spazio per la rimessa e ripostiglio ed altri 3 posti auto, i sub 70-71 costituiscono altri due box auto.

Internamente è presente un ulteriore serranda metallica zincata automatizzata appena fatto accesso al sub 72 alla sua sinistra, tale serranda delimita i due box auto posti fronte all'ingresso sub 72 con la restante superficie interna e compresi i sub 70-71.

I tre sub 70-71-72 risultano accorpatisi in unico LOTTO 15 causa l'unico accesso per accedere all'intera superficie del LOTTO:

Il locale si compone di pavimentazione di tipo industriale a massetto, pareti perimetrali in cemento armato, pareti interne divisorie in latero cemento ed in cartongesso miste. I locali sono muniti di impianto elettrico e luci funzionanti, le serrande sono automatizzate e funzionanti, internamente risulta tutto finito verniciato e come da rilievo fotografico.

Risultano presenti altre due serrande sulla parte terminale del sub 72 ed a definire e perimetrare due box auto di fatto al momento non circoscritti da pareti di chiusa nei laterali. Non risultano presenti altri impianti, ne climatizzazione.

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.

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

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

NOTA 25 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 15

Il LOTTO si presta al frazionamento interno vista l'ampia metratura e disposizione, di fatto inoltre una sorta di ripartizione risulta già presente in funzione delle serrande automatizzate presenti.

Internamente si riscontrano difformità al sub 72 ove si riscontrano presenti due box auto delineati da serranda e pareti perimetrali, che non risultano presenti su pianta catastale ne comunale e come da accesso agli atti chiuso nel febbraio 2026. Inoltre i sub 70-71 non presentano la parete divisoria fra gli stessi due sub.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Da una verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

CONFINI

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Il locale deposito Sub 70-71-72 confina con il sub 6956, oltre che il corridoio carrabile scoperto condominiale sub 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito e garage	354,90 mq	354,90 mq	0,5	177,45 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				177,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,45 mq		

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 70, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 Superficie catastale 26 mq Rendita € 41,57 Piano S1
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 71, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 Superficie catastale 29 mq Rendita € 45,19 Piano S1
Dal 26/04/2022 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1720, Sub. 72, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 275 Superficie catastale 295 mq Rendita € 355,06 Piano S1

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	72	2	C6	4	275	295 mq	355,06 €	S1	
	13	1720	71	2	C6	6	25	29 mq	45,19 €	S1	

ASTE GIUDIZIARIE®	13	1720	70	2	C6	6	ASTE GIUDIZIARIE®	23	26 mq	41,57 €	S1	
-------------------	----	------	----	---	----	---	-------------------	----	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e salvo le difformità interne al sub 72-70-71 su porzioni di tramezzature e rilevate e come evidenziate nella NOTA 25.

nessuna

PRECISAZIONI

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Si rimanda come precisazioni al LOTTO 15 alla NOTA 25.

PATTI

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili, e come da rilievo fotografico al quale si rimanda.

PARTI COMUNI

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Il LOTTO non presenta parti comuni se non le zone per accedervi sub 7 condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 -

Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Locale garage posto al piano seminterrato S1, accessibile dal corridoio carrabile scoperto condominiale sub 7.

Il locale si compone di un ampio spazio interno composto da piu' spazi adibiti a garage ma di fatto anche a deposito e ripostiglio. Si accede al locale da una serranda metallica zincata automatizzata, posta alla fine del corridoio carrabile sub 7, tale serranda risulta molto larga e di comodo accesso anche per mezzi di grande dimensione fermo restando l'altezza massima presente nel locale di 3,00 ml. Al suo interno di fatto risulta esservi parcheggio per piu' mezzi, si puo' ipotizzare uno spazio per 7 auto, del quale 4 già provvisti a sopralluogo di box autonomo. Di fatto il LOTTO 1 si compone di piu' sub 70-71-72, il sub 72 riporta al suo interno due bo auto provvisti di serranda oltre ad avere altro ampio spazio per la rimessa e ripostiglio ed altri 3 posti auto, i sub 70-71 costituiscono altri due box auto.

Internamente è presente un ulteriore serranda metallica zincata automatizzata appena fatto accesso al sub 72 alla sua sinistra, tale serranda delimita i due box auto posti fronte all'ingresso sub 72 con la restante superficie interna e compresi i sub 70-71.

I tre sub 70-71-72 risultano accorpatisi in unico LOTTO 15 causa l'unico accesso per accedere all'intera superficie del LOTTO:

Il locale si compone di pavimentazione di tipo industriale a massetto, pareti perimetrali in cemento armato, pareti interne divisorie in latero cemento ed in cartongesso miste. I locali sono muniti di impianto elettrico e luci funzionanti, le serrande sono automatizzate e funzionanti, internamente risulta tutto finito verniciato e come da rilievo fotografico.

Risultano presenti altre due serrande sulla parte terminale del sub 72 ed a definire e perimetrare due box auto di fatto al momento non circoscritti da pareti di chiusa nei laterali. Non risultano presenti altri impianti, ne climatizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Il CTU precisa che all'interno del LOTTO vi è del materiale stoccato di proprietà della debitrice e ditte terze, lo stesso materiale dovrà essere sgombrato e su indicazioni e direttive del Delegato alle Vendite al quale si rimanda.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO +++++++	29/11/2003	133529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/12/2003		11969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 03/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO +++++++	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** per 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti per conferimento in società del **** Omissis **** del 18/12/2007 rep 164077 trascritto a Pescara il 20/12/2007 al numero di RP 14834 (tutti i sub tranne sub 41); e per compravendita del **** Omissis **** del 04/08/2008 rep 139106 trascritto a Pescara il 06/08/2008 al numero di RP 8420. (sub 41)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
Importo: € ++++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %
Rogante: Notaio ++++++++
Data: 11/08/2005
N° repertorio: 6729
Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a PESCARA il 03/02/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1553
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del **** Omissis **** del 01/02/2006 rep 136323
- **DEROGA AI DISTACCHI EDILIZI DAI CONFINI**
Trascritto a PESCARA il 26/10/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14309
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137151, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ++++++++## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.
- **VINCOLO DID EROGA AI DISTACCHI EDILIZI**
Trascritto a PESCARA il 26/10/2006
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14307
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del

23/10/2006 rep 137150 , con cui **** Omissis **** da una parte, e ## D'Agnese Nello, Di Clemente Rosita ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **deroga delle distanze legali dal confine**

Trascritto a PESCARA il 26/10/2006

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 14308

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio ++++++++del 23/10/2006 rep 137152, con cui **** Omissis **** da una parte, e ## ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a PESCARA il 05/11/2007

Reg. gen. 21204 - Reg. part. 12959

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis **** del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 - 6 sono svuotati di cubatura

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12959 RG 21204 DEL 05/11/2007; servitù del **** Omissis ****G. del 30/10/2007 rep 138295, per utilizzo di cubatura, con cui gli immobili nel NCEU al fg 13 p.lla 1720 0sub 4 - 5 sono svuotati di cubatura

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A

favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** G. del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66.

Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033
Costo cancellazione € 35,00 per ciascuno Lotto

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****

Costo cancellazione € 294,00 per ciascun Lotto

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

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

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del ## Notaio ++++++**** Omissis **** ## da una parte, e **** Omissis **** dall'altra, 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 ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, 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 ++++++**** Omissis **** ## dall'altra, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

nessna

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: B6- Art.40 N.T.A.
DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A.
Sottozona B6
Art.40 N.T.A.



STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale
ZONA: VB- Art.75 N.T.A.
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità
Art.75 N.T.A.



STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici
ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3



STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana
ZONA: URB- Aree urbanizzate
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G.

STRUMENTO: AMB-P.R.P.
ZONA: 6- Ambito 6
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Costa Pescara



STRUMENTO: TV- P.R.P.
ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario



STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)
ZONA: VI- Art.76 N.T.A.
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
Art.76N.T.A.
Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore

STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche
ZONA: D- Microzona D
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna
D.G.C. n° 161 del 12/06/2018



STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.
ZONA: D3- D3
TIPO: Poligonale
DESCRIZIONE: Fascia Periferica



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.

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.

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.

LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme, rientrante nel PUE 309A-310-quadrante 4.3, ed ove riscontrati riferiti all'esclusivo LOTTI:

- DETERMINA DIRIGENZIALE N.23 DEL 11.02.2024, COMPLESSIVA,
- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006, COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006,COMPLESSIVA,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.15953 DEL 24.04.2007, PIANO SEMINTERRATO,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.31594 DEL 20.05.2010, INTERO PIANO TERRA E SEMINTERRATO SUB 66-67-68-69-70-71,
- S.C.I.A. PROT.47609 DEL 29.09.2015, PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 74-80-81-82
- S.C.I.A. PROT.41819 DEL 21.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 85,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.41437 DEL 29.06.2018,PIANO TERRA,
- S.C.I.A.ALTERNATIVA AL PDC PROT.26707 DEL 18.04.2019,PIANO TERRA,
- S.C.I.A. PROT.77728 DEL 26.11.2019, PIANO SEMINTERRATO SUB 72-71-70-69-51-53-54-55-56,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.63552 DEL 14.11.2017,PIANO TERRA SUB 85 ATTUALE,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.52848 DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 77-76 ATTUALE,
- SCAGI AGIBILITA' PROT.13284 DEL 05.04.2007,PIANO SEMINTERRATO SUB 41 ATTUALE,

- SCAGI AGIBILITA' PROT.----- DEL 27.10.2015,PIANO TERRA SUB 76 ATTUALE,
- S.C.I.A. PROT.42155 DEL 25.07.2017,PIANO TERRA SUB ITNERESSATI 80-81-82,
L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano, si rimanda alla medesima per ogni approfondimento.

Il CTU in merito al SUB 72-70-71 e LOTTO 15 riscontra quale unica difformità quanto riportato nella NOTA 25, e quindi che:

Internamente si riscontrano difformità al sub 72 ove si riscontrano presenti due box auto delineati da serranda e pareti perimetrali, che non risultano presenti su pianta catastale ne comunale e come da accesso agli atti chiuso nel febbraio 2026. Inoltre i sub 70-71 non presentano la parete divisoria fra gli stessi due sub.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Tutti i relativi certificati di conformità agli impianti risultano presenti ma devono essere estratti dagli uffici competenti.

Si individuano quali costi di ripristino e smaltimento ad eliminazione delle opere abusive l'importo complessivo di 2500,00 euro oltre iva.

Tale onere risulta calcolato e considerato nel valore di stima unitario applicato al LOTTO.

IN ALTERNATIVA

Si individua come onere di sanatoria la spesa di:

sanatoria Comunale comprensiva di diritti di segreteria ed oneri di oblazione ala sanatoria = 1000,00 euro

regolarizzazione in Catasto mediante nuovo DOCFA SUB 72 = 70,00 euro

spese tecniche di redazione e gestione della pratica presso Comune e Catasto = 1600,00 euro nette oltre oneri fiscali.

Tale onere risulta calcolato e considerato nel valore di stima unitario applicato al LOTTO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 430,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.471,34

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



LOTTO 15

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19.

LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57.

Gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario risultano quelli previsti per Legge e nell'arco temporale che indica la Legge.

Eventuali utenze luce-acqua rimangono in carico al proprietario uscente e sino al suo passaggio.

Il SUB 66 al momento della richiesta del CTU all'amm.re condominiale del 10.12.2025 presenta un debito condominiale di 2471,34.

L'importo indicato dal CTU come spesa media risulta un valore medio sulla base di quanto indicato dall'amministratore condominiale.





LOTTO 16



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Vivaldi snc, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina risulta intersecarsi con la Vi Antonio Vivaldi. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare.

Il terreno edificabile si compone di un appezzamento di 7910 mq, e come da impianto catastale, risulta pianeggiante e facilmente accessibile e raggiungibile. La strada comunale Via Antonio Vivaldi lambisce il lotto in due punti, uno di essi risulta di fatto già un punto di accesso al lotto ben delineato e definito e provvisto di corsia già segnalata e visibile da due muretti in cemento armato che inquadrano la futura strada di accesso al lotto edificabile e dalla Via Vivaldi. Di fatto tale strada di accesso al lotto che insiste sulla particella FG:12 Part.1027 risulta frutto di un atto di servitu' fra la proprietà **** Omissis **** e la parte oggi debitrice alla proc. esecutiva. Tale Servitu ce individua la strada risulta quindi sottoscritta in forza di rendere accessibile il lotto mediante strada diretta e di comodo accesso dalla Via Vivaldi, atto pubblico del **** Omissis ****.

Il terreno quindi accessibile direttamente ed in modo autonomo si compone di una superficie in parte ricadente in zona C e sottozona C3 (zona di espansione in edilizia economica e popolare) per circa 6798,00 mq, in parte in zona E e sottozona E4 (zona in edilizia periferiche case sparse) per circa 1112,00 mq.

Il terreno risulta essere pianeggiante di forma regolare ad L, di ampiezza utile per una edificabilità allineata alla zona e destinazione di sottozona.

Non vi risultano sul lotto manufatti o opere da demolire per successiva nuova costruzione, di fatto quindi il lotto risulta pulito salvo delle piante, olivi e qualche albero da frutto presente e come da rilievo fotografico e inquadramento planimetrico fotografico che si allega alla perizia.

Il lotto risulta chiaramente delineato in buona parte anche da confine fisico, o comunque chiaramente visibile a terra e nel suo contesto.

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.

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

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

NOTA 26 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 16

La strada comunale Via Antonio Vivaldi lambisce il lotto in due punti, uno di essi risulta di fatto già un punto di accesso al lotto ben delineato e definito e provvisto di corsia già segnalata e visibile da due muretti in cemento armato che inquadrano la futura strada di accesso al lotto edificabile e dalla Via Vivaldi. Di fatto tale strada di accesso al lotto che insiste sulla particella FG:12 Part.1027 risulta frutto di un atto di servitu' fra la proprietà **** Omissis **** e la parte oggi debitrice alla proc. esecutiva. Tale Servitu' che individua la strada risulta quindi sottoscritta in forza di rendere accessibile il lotto mediante strada diretta e di comodo accesso dalla Via Vivaldi, atto pubblico del **** Omissis ****.

Il terreno quindi accessibile direttamente ed in modo autonomo. Si rimanda all'atto di servitu' allegato alla perizia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

Da una verifica della documentazione in atti relativa al creditore procedete e sue attività legali, risulta completa la documentazione presente e corretta nelle sue fasi temporali.

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)

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

CONFINI

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

Il terreno edificabile e LOTTO 16 confina con le particelle 602-1027-147-755-754-753-752-1179.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile sottozona C3	6798,00 mq	6798,00 mq	1	6798,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile sottozona E4	1112,00 mq	1112,00 mq	1	1112,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7910,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7910,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 09/07/1979 al 27/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 1026 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7910 Reddito dominicale € 65,36 Reddito agrario € 36,77
Dal 27/05/2008 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 1026 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7910

nessuna nota

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1026				Seminativo	1	7910	65,36 €	36,77 €	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

Si riscontra corrispondenza catastale nella conformazione, destinazione, e caratteristiche urbane.

nessuna

PRECISAZIONI

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77.

PATTI

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

nessun patto presente

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo e definizione perimetrazione dello stesso lotto.

PARTI COMUNI

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

Il LOTTO non presenta parti comuni, si rimanda in ogni modo alla NOTA 26 per la servitu' presente su terreno terzo limitrofo part.1027 per la creazione della strada di accesso al LOTTO 16.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

Non si riscontrano Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

Il terreno edificabile si compone di un appezzamento di 7910 mq, e come da impianto catastale, risulta pianeggiante e facilmente accessibile e raggiungibile. La strada comunale Via Antonio Vivaldi lambisce il lotto in due punti, uno di essi risulta di fatto già un punto di accesso al lotto ben delineato e definito e provvisto di corsia già segnalata e visibile da due muretti in cemento armato che inquadrano la futura strada di accesso al lotto edificabile e dalla Via Vivaldi. Di fatto tale strada di accesso al lotto che insiste sulla particella FG:12 Part.1027 risulta frutto di un atto di servitu' fra la proprietà **** Omissis **** e la parte oggi debitrice alla proc.

esecutiva. Tale Servitu ce individua la strada risulta quindi sottoscritta in forza di rendere accessibile il lotto mediante strada diretta e di comodo accesso dalla Via Vivaldi, atto pubblico del **** Omissis ****.

Il terreno quindi accessibile direttamente ed in modo autonomo si compone di una superficie in parte ricadente in zona C e sottozona C3 (zona di espansione in edilizia economica e popolare) per circa 6798,00 mq, in parte in zona E e sottozona E4 (zona in edilizia periferiche case sparse) per circa 1112,00 mq.

Il terreno risulta essere pianeggiante di forma regolare ad L, di ampiezza utile per una edificabilità allineata alla zona e destinazione di sottozona.

Non vi risultano sul lotto manufatti o opere da demolire per successiva nuova costruzione, di fatto quindi il lotto risulta pulito salvo delle piante, olivi e qualche albero da frutto presente e come da rilievo fotografico e inquadramento planimetrico fotografico che si allega alla perizia.

Il lotto risulta chiaramente delineato in buona parte anche da confine fisico, o comunque chiaramente visibile a terra e nel suo contesto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

il LOTTO risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1970 al 21/07/1980	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO D'AMBROSIO N.	16/06/1970	56647	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	18/06/1970		5549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/1980 al 29/05/2008	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACCETTAZIONE TACITA	09/07/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
PESCARA	21/07/1980		4425		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2008 al 01/03/2026	**** Omissis ****	COMÈPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ++++++	27/05/2008	118852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	29/05/2008		5673
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla successione per accettazione tacita, è pervenuta ai sig.ri **** Omissis **** per successione apertasi il 09/07/1979 registrata a Pescara il 04/01/1980 **** Omissis **** ivi trascritto il 21/07/1980 al numero di RP 4425. Accettazione tacita di eredità trascritta il 19/03/2024 al numero di RP 2930.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**
Trascritto a PESCARA il 15/01/2024
Reg. gen. 529 - Reg. part. 409
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl. Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sotto riportate e che contestualmente alle vendite dei beni e LOTTI debbano essere cancellate, quindi corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come riportati sotto in ogni iscrizione/trascrizione e per ogni LOTTO.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore di **** Omissis ****

Costo cancellazione € 294,00

nessna

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl. Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente:

DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 12 - PARTICELLA: 1026

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: C3- Art.47 N.TA.

TIPO: Poligonale

RICADE: 84,1%

DESCRIZIONE: Zone C- Art.44 N.T.A.

Sottozona C3- Zone espansione P.E.E.P.

Art.47 N.T.A.

STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale

ZONA: E4- Art.58 N.T.A.

TIPO: Poligonale

RICADE: 15,9%

DESCRIZIONE: Zone E- Art.54 N.T.A.

Sottozona E4 Zone periferiche case sparse

Art.58 N.T.A.

STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici
ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici
TIPO: Poligonale
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3

STRUMENTO: AMB-P.R.P.
ZONA: 6- Ambito 6
TIPO: Poligonale
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Costa Pescarese

STRUMENTO: TV- P.R.P.
ZONA: B2- Classi di Tutela e Valorizzazione
TIPO: Poligonale
RICADE: 31,2%
DESCRIZIONE: Trasformazione mirata

STRUMENTO: TV- P.R.P.
ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione
TIPO: Poligonale
RICADE: 68,8%
DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche
ZONA: G- Microzona G
TIPO: Poligonale
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Via Vestina- Fosso Nonno
D.G.C. n° 161 del 12/06/2018

STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I.
ZONA: D4- D4
TIPO: Poligonale
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Fascia Periferica
Zone a sud lungo Via Vestina, a confine con Cappelle e Fiume Saline

Art. 47

Sottozona C3 Zone per espansione di edilizia economica e popolare

1. Nella sottozona C3 il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, applicato ai comprensori indicati negli elaborati grafici; tale strumento sarà costituito da un unico PEEP in applicazione della Legge n. 167/1962 e successive modificazioni. I progetti urbanistici relativi ai suddetti comprensori devono avere carattere unitario, anche se divisi in settori; essi dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc./mq., di cui non meno dell'80% con destinazione residenziale ed il rimanente con destinazioni non residenziali per utilizzazioni terziarie relative a servizi e attrezzature legate alle esigenze di livello locale. Le altezze massime saranno fissate in sede di strumento attuativo con riferimento ai quadranti urbanistici di riferimento.

2. Le superfici corrispondenti all'eventuale cubatura esistente all'interno della zona vengono sottratte,

unitamente ai lotti di pertinenza, a quelle ancora edificabili. Qualora su un lotto definito prima della data di adozione del presente P.R.G. esista una superficie superiore al relativo indice di utilizzazione fondiaria, viene sottratta una superficie pari a tale indice.

3. L'attuazione di ciascun comprensorio dovrà comprendere anche l'acquisizione, da parte degli intervenienti, di tutte le aree con destinazione pubblica e la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché la loro cessione all'A.C. che li assumerà senza oneri contestualmente all'intervento. La quantità di aree attrezzate dovrà corrispondere ad una superficie minima di Mq. 24/ab.

Almeno il 50% delle aree può essere assegnata in prelazione con riferimento alla condizione di disponibilità dell'area a far data dall'adozione dello strumento attuativo.

4. Le destinazioni d'uso delle cubature non residenziali, salvo diverse disposizioni contenute nello strumento attuativo, sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1, a2, b, c2, d1, d2, d3, e2, e3, f1, i, l), secondo eventuali percentuali massime rispetto alla superficie utile totale da definire in sede di strumento urbanistico attuativo.

5. Non costituisce variante al PRG la realizzazione all'interno del perimetro del PEEP, di opere stradali approvati con progetto preliminare dal C.C. ai sensi della L. 1/78, art. 1, comma IV.

6. All'interno del comprensorio, l'A.C. potrà localizzare alloggi realizzati con fondi pubblici senza il necessario piano attuativo e senza che ciò costituisca adozione di variante al PRG. Per lo schema di massima della convenzione tipo che potrà essere variato e/o integrato con delibera del C.C. si rimanda a quella determinata con atto di G.M. 580/83, G.M. 826/84 e C.C. 89/88, da integrarsi con lo schema di convenzione approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 30.12.1998 n° 111/11.

7. Nelle more del piano attuativo per gli edifici esistenti di edilizia privata saranno ammessi gli interventi di cui al punto 3) dell'art. 38 (sottozona B4).

Art. 58

Sottozone E4 - Zone periferiche case sparse

A ridosso della zona agricola, in prossimità di ambiti riconoscibili (frazioni) sono presenti nuclei non consolidati di case sparse.

Al fine di ricostruire porzioni riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri:

- IF = 0,3 Mc/Mq
- Lotto minimo - 1000 Mq. sui lotti liberi
- U1 = 20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge
- Ip = 50%
- Q max 25%

L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia.

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3 dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali.

Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati potranno proporre il proprio intervento diretto a scomputi degli oneri concessori.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl. Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

Il CTU in merito alla part 1026 LOTTO 16 precisa che non vi è da verificare alcuna regolarità non essendovi opere e manufatti presenti sul lotto stesso.

Il CTU inoltre precisa di aver acquisito regolare Certificato di Destinazione Urbanistica CDU in data 27/01/2026 ed al prot.5204 che riporta la destinazione del Lotto e come richiamata dal CTU in perizia.

Si rimanda al documento CDU allegato alla perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 16

TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl. Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77

Sull'area non vi sono vincoli ne oneri.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 3 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02. Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà. Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di tre ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 3 bagni con relativi antibagno. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 85, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 57, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 60, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 59, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 5, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 4, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 311.916,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari su agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	183,48 mq	1.700,00 €/mq	€ 311.916,00	100,00%	€ 311.916,00
				Valore di stima:	€ 311.916,00

Valore di stima: € 311.916,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 280.724,40

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 4 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 2 ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 2 bagni completi di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 74, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 163.200,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari su agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	96,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 163.200,00	100,00%	€ 163.200,00
Valore di stima:					€ 163.200,00

Valore di stima: € 163.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 146.880,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di

zona, valori di compravendita acquisiti.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 5 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 76, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 54.230,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari su agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	31,90 mq	1.700,00 €/mq	€ 54.230,00	100,00%	€ 54.230,00
				Valore di stima:	€ 54.230,00

Valore di stima: € 54.230,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 51.518,50

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 6 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da

mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 77, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 112.710,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari su agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Locale commerciale Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -,	66,30 mq	1.700,00 €/mq	€ 112.710,00	100,00%	€ 112.710,00

interno -, piano T						
					Valore di stima:	€ 112.710,00

Valore di stima: € 112.710,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 107.074,50

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T
 LOTTO 7 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72. Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 2 ingressi dall'esterno

e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 80, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 63, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 114.920,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Locale commerciale Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	67,60 mq	1.700,00 €/mq	€ 114.920,00	100,00%	€ 114.920,00
Valore di stima:					€ 114.920,00

Valore di stima: € 114.920,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 103.428,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T
LOTTO 8 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08. Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq.. Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale Sub 63 per la quota di superficie antistante le vetrine ai due lati. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 2 bagni completi di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso ma non risultano ultimate e rifinite quindi prive di vernice e finiture, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone per le parti ultimate, con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso da ultimare, controsoffitti finiti verniciati ed in alcune zone non ultimati, le porte interne risultano mancare, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali

commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano in buono stato ma non utilizzati ed inoltre vi è molto materiale stivato e di proprietà della debitrice che dovrà essere levato e si rimanda al Delegato alle Vendite e Custode per ogni attività del caso. Gli impianti risultano in buono stato ma al momento del sopralluogo non attivi e funzionanti se pure presenti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche presente ma non del tutto ultimato e funzionante al momento del sopralluogo, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo presenti la non funzionanti al momento del sopralluogo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 81, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 63, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 65, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 170.068,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Locale commerciale Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	100,04 mq	1.700,00 €/mq	€ 170.068,00	100,00%	€ 170.068,00
				Valore di stima:	€ 170.068,00

Valore di stima: € 170.068,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Variazione mercato	5,00	%
--------------------	------	---

Valore finale di stima: € 161.564,60

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 9 LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale deposito si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale Sub 63 per la quota di superficie antistante le vetrine. Si accede al locale deposito composto da unico vano, si presenta di comodo accesso, diretto e utilizzabile come deposito di materiale di vario genere. Le pareti interne risultano essere in cartongesso. Le finiture interne risultano buone, con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso, controsoffitti finiti verniciati ed in cartongesso, il vano non presenta servizi igienici e null'altro essendo n piccolo vano di circa 4 mq e con unico accesso dall'esterno. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Al momento tale locale risulta utilizzato per mezzo di una locazione commerciale in corso, e adibito a magazzino deposito. L'impianto elettrico risulta funzionante, non vi è climatizzazione o ulteriori impianti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 82, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 7.820,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Deposito Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	4,60 mq	1.700,00 €/mq	€ 7.820,00	100,00%	€ 7.820,00
				Valore di stima:	€ 7.820,00

Valore di stima: € 7.820,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 7.038,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano S1

LOTTO 10 LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale garage posto al piano seminterrato S1 di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato, oltre che garage con accesso dal corridoio condominiale esterno. Il locale garage si colloca al piano -1 seminterrato, ha accesso direttamente sul corridoio carrabile esterno condominiale, tale corridoio risulta di comodo accesso, riservato al condominio e proprietari di sub al piano -1, vi si accede dalla via vestina, e mediante cancello carrabile elettrico e scivolo carrabile scoperto che porta al piano. Il garage si presenta con porta basculante in lamierino zincato, apertura manuale, il vano risulta essere unico rettangolare, di comodo accesso per macchine. le pareti che determinano il vano sono in laterizio in opera finite intonacate verniciate, la pavimentazione è in massetto industriale, è presente un illuminazione ed elettricità funzionanti. Il locale presenta n'altezza di 3,00 ml, ed una dimensione interna di 2,92 x 7,45 ml.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.990,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Garage Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano S1	10,45 mq	2.200,00 €/mq	€ 22.990,00	100,00%	€ 22.990,00
				Valore di stima:	€ 22.990,00

Valore di stima: € 22.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 21.755,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 11 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma

Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 3, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7. Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da vano unico con due finestre a bocca di lupo poste sulla parete di fondo, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte in cartongesso nelle parti a divisorio verso altri locali seminterrati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta buono e in buono stato conservativo. Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 68, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 68.310,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Deposito Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	31,05 mq	2.200,00 €/mq	€ 68.310,00	100,00%	€ 68.310,00
				Valore di stima:	€ 68.310,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 64.894,50

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 12 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 3, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7. Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da vano unico con una finestra a bocca di lupo posta sulla parete di fondo, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte in cartongesso nelle parti a divisorio verso altri locali seminterrati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta buono e in buono stato conservativo. Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 69, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 43.560,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari su agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Deposito Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	19,80 mq	2.200,00 €/mq	€ 43.560,00	100,00%	€ 43.560,00
Valore di stima:					€ 43.560,00

Valore di stima: € 43.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	8,00	%

Valore finale di stima: € 40.075,20

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

La riduzione del valore del 8% è dettata in parte anche dagli abusi edilizi trovati all'interno del locale, quindi oggetto di ripristino o sanatoria e come specificato dal CTU in perizia.

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 13 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 2, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7. Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da 3 vani del quale uno risulta essere un wc, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte nei divisori risultano in pannellature OSB non ultimate ed in uno stato mediocre. nella zona di fondo inoltre vi è un angolo in cartongesso a due lati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta sufficiente, inoltre si evidenzia che il divisorio centrale che divide l'ambiente unico in due non risulta completato da un lato e realizzato in pannelli OSB verniciati. Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 66, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 107.690,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari su agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Deposito Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	48,95 mq	2.200,00 €/mq	€ 107.690,00	100,00%	€ 107.690,00
Valore di stima:					€ 107.690,00

Valore di stima: € 107.690,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	8,00	%

Valore finale di stima: € 99.074,80

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

La riduzione del valore del 8% è dettata in parte anche dagli abusi edilizi trovati all'interno del locale, quindi oggetto di ripristino o sanatoria e come specificato dal CTU in perizia.

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno 7, piano T

LOTTO 14 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 2, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7. Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da 5 vani del quale uno risulta essere un wc, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto con una moquette posata sopra, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte nei divisori risultano in cartongesso rifinite con vernice nera o altri colori e finiture, quindi pareti perimetrali bianche. Le porte risultano in tamburato, i vani trovati dal CT risultano quello d'ingresso adibito a sala d'attesa e ingresso, i restanti risultano a servizio, inoltre vi è un ripostiglio ed un vano wc. L'altezza interna è di 3,00 ml salvo che nel vano principale ove risulta controsoffittato cartongesso a 2,34 ml di altezza. Risultano presenti due finestre una nel wc una nel vano principale, tali finestre risultano del tipo a bocca di lupo. Risulta presente un impianto elettrico e di illuminazione in buono stato, si riscontrano anche dei climatizzatori a split caldo/freddo. Il vano al momento del sopralluogo del CTU risulta utilizzato e adibito ad attività commerciale non autorizzata in funzione della tipologia di destinazione del locale deposito cat. C2. Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola. Al momento del sopralluogo il locale risultava occupato ed in attività.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 67, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 69.300,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Deposito Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	31,50 mq	2.200,00 €/mq	€ 69.300,00	100,00%	€ 69.300,00
				Valore di stima:	€ 69.300,00

Valore di stima: € 69.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	8,00	%

Valore finale di stima: € 63.756,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

La riduzione del valore del 8% è dettata in parte anche dagli abusi edilizi trovati all'interno del locale, quindi oggetto di ripristino o sanatoria e come specificato dal CTU in perizia.

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T
LOTTO 15 LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06. LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19. LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata,

nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale garage posto al piano seminterrato S1, accessibile dal corridoio carrabile scoperto condominiale sub 7. Il locale si compone di un ampio spazio interno composto da piu' spazi adibiti a garage ma di fatto anche a deposito e ripostiglio. Si accede al locale da una serranda metallica zincata automatizzata, posta alla fine del corridoio carrabile sub 7, tale serranda risulta molto larga e di comodo accesso anche per mezzi di grande dimensione fermo restando l'altezza massima presente nel locale di 3,00 ml. Al suo interno di fatto risulta esservi parcheggio per piu' mezzi, si puo' ipotizzare uno spazio per 7 auto, del quale 4 già provvisti a sopralluogo di box autonomo. Di fatto il LOTTO 1 si compone di piu' sub 70-71-72, il sub 72 riporta al suo interno due bo auto provvisti di serranda oltre ad avere altro ampio spazio per la rimessa e ripostiglio ed altri 3 posti auto, i sub 70-71 costituiscono altri due box auto. Internamente è presente un ulteriore serranda metallica zincata automatizzata appena fatto accesso al sub 72 alla sua sinistra, tale serranda delimita i due box auto posti fronte all'ingresso sub 72 con la restante superficie interna e compresi i sub 70-71. I tre sub 70-71-72 risultano accorpati in unico LOTTO 15 causa l'unico accesso per accedere all'intera superficie del LOTTO: Il locale si compone di pavimentazione di tipo industriale a massetto, pareti perimetrali in cemento armato, pareti interne divisorie in latero cemento ed in cartongesso miste. I locali sono muniti di impianto elettrico e luci funzionanti, le serrande sono automatizzate e funzionanti, internamente risulta tutto finito verniciato e come da rilievo fotografico. Risultano presenti altre due serrande sulla parte terminale del sub 72 ed a definire e perimetrare due box auto di fatto al momento non circoscritti da pareti di chiusa nei laterali. Non risultano presenti altri impianti, ne climatizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 72, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 71, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 70, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 354.900,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Garage Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	177,45 mq	2.000,00 €/mq	€ 354.900,00	100,00%	€ 354.900,00
				Valore di stima:	€ 354.900,00

Valore di stima: € 354.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	8,00	%

Valore finale di stima: € 326.508,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

La riduzione del valore del 8% è dettata in parte anche dagli abusi edilizi trovati all'interno del locale, quindi oggetto di ripristino o sanatoria e come specificato dal CTU in perizia.

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Vivaldi snc, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 16 TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina risulta intersecarsi con la Vi Antonio Vivaldi. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso

anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Il terreno edificabile si compone di un appezzamento di 7910 mq, e come da impianto catastale, risulta pianeggiante e facilmente accessibile e raggiungibile. La strada comunale Via Antonio Vivaldi lambisce il lotto in due punti, uno di essi risulta di fatto già un punto di accesso al lotto ben delineato e definito e provvisto di corsia già segnalata e visibile da due muretti in cemento armato che inquadrano la futura strada di accesso al lotto edificabile e dalla Via Vivaldi. Di fatto tale strada di accesso al lotto che insiste sulla particella FG:12 Part.1027 risulta frutto di un atto di servitu' fra la proprietà **** Omissis **** e la parte oggi debitrice alla proc. esecutiva. Tale Servitu' ce individua la strada risulta quindi sottoscritta in forza di rendere accessibile il lotto mediante strada diretta e di comodo accesso dalla Via Vivaldi, atto pubblico del **** Omissis ****. Il terreno quindi accessibile direttamente ed in modo autonomo si compone di una superficie in parte ricadente in zona C e sottozona C3 (zona di espansione in edilizia economica e popolare) per circa 6798,00 mq, in parte in zona E e sottozona E4 (zona in edilizia periferiche case sparse) per circa 1112,00 mq. Il terreno risulta essere pianeggiante di forma regolare ad L, di ampiezza utile per una edificabilità allineata alla zona e destinazione di sottozona. Non vi risultano sul lotto manufatti o opere da demolire per successiva nuova costruzione, di fatto quindi il lotto risulta pulito salvo delle piante, olivi e qualche albero da frutto presente e come da rilievo fotografico e inquadramento planimetrico fotografico che si allega alla perizia. Il lotto risulta chiaramente delineato in buona parte anche da confine fisico, o comunque chiaramente visibile a terra e nel suo contesto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1026, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 711.900,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

Si riscontra inoltre che sul LOTTO 16 si sono acquisiti gl'atti di provenienza e compravendita quindi l'atto di servitu' al fine di riscontrare il valore economico specifico assegnato all'area, il CTU ritenendo tale valore allineato alla zona e mercato, quindi allineati ai parametri OMI, Borsino, e valori di mercato della zona e limitrofi, ritiene di poter utilizzare tale valori rivalutati ad oggi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 16 - Terreno edificabile Montesilvano (PE) Via Antonio Vivaldi snc, edificio Unico, scala -, interno -, piano T	7910,00 mq	90,00 €/mq	€ 711.900,00	100,00%	€ 711.900,00
Valore di stima:					€ 711.900,00

Valore di stima: € 711.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	3,00	%

Valore finale di stima: € 690.543,00

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.

Si rimanda agli allegati per le ricerche immobiliari s agenzie di settore, borsino immobiliare, tabelle OMI di zona, valori di compravendita acquisiti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NOTA 8 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 3

Il locale commerciale risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa i Sub 85 e pertinenze scoperte sub 59-60-5 e pertinenza porticata sub 57.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 05.11.2021.

La locazione ha avuto inizio in data 15.11.2021 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 14.11.2027, ed è n contratto 6+6, il contratto di fatto scade nei primi 6 anni con comunicazione anticipata di disdetta 6 mesi prima della scadenza del sesto anno.

Il canone locativo ha un costo di 2450,00 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso tali locali presentano un'incidenza in millesimi di 132. Il CTU precisa che i 132 millesimi interessano anche il Sub 4 che non fa parte del presente LOTTO 3, quindi si assegnano in proporzione al Sub 85 e sue pertinenze 75 millesimi, per il Sub 4 altro lotto millesimi 57, valori utili ai fini del calcolo dei costi.

Le spese per le insegne pubblicitarie presenti nel totem sono pari a 20,00 euro mensili.

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

Si precisa che il contratto accoglie nel medesimo anche il sub 4 che il CTU ha diviso in altro LOTTO di vendita, quindi il contratto che riporta le medesime condizioni come sopra manterrà le stesse caratteristiche anche sul sub 74, limitandosi nei costi di gestione ai millesimi come sopra attribuiti per il calcolo delle spese condominiali ed altro.

NOTA 9 - LOTTO 3 - PROC. ESEC. 7/2024

LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02.

Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà.

Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta.

Si evidenzia nel calcolo delle superficie che relativamente ai sub 57-60-5-59-4 part.1720 fg.13 il CTU ha applicato un fattore correttivo di ragguglio che si allineasse al destinazione catastale di dette superfici e quindi F1, aree urbane prive di cubatura, e con carattere non esclusivo di godimento. Quindi si evidenzia che detti sub 57-60-5-59-4 part.1720 fg.13 abbinati al sub 85 non mantengono come il sub 85 n carattere di piena proprietà assoluta, ovvero si adeguano alla tipologia di destinazione e caratteristica dello stesso sub 57-60-5-59-4 che risulta non delimitato e privo di confini, quindi di sua natura non esclusivo, essendo un area urbana F1 di passaggio in piena proprietà ma con carattere di uso collettivo per un uso di passaggio.

NOTA 10 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 4

Il locale commerciale risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa il sub 74.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 05.11.2021.

La locazione ha avuto inizio in data 15.11.2021 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 14.11.2027, ed è n contratto 6+6, il contratto di fatto scade nei primi 6 anni con comunicazione anticipata di disdetta 6 mesi prima della scadenza del sesto anno.

Il canone locativo ha un costo di 2450,00 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso tali locali presentano un'incidenza in millesimi di 132. Il CTU precisa che i 132 millesimi interessano anche il Sub 85 e sub 60-59-5-57 che non fanno parte del presente LOTTO 3, quindi si assegnano in proporzione al Sub 74 e sue pertinenze 57 millesimi, per il Sub 85 altro lotto millesimi 75, valori utili ai fini del calcolo dei costi.

Le spese per le insegne pubblicitarie presenti nel totem sono pari a 20,00 euro mensili.

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

Si precisa che il contratto accoglie nel medesimo anche il sub 85 che il CTU ha diviso in altro LOTTO di vendita, quindi il contratto che riporta le medesime condizioni come sopra manterrà le stesse caratteristiche anche sul sub 85, limitandosi nei costi di gestione ai millesimi come sopra attribuiti per il calcolo delle spese condominiali

ed altro.

NOTA 11 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 5

Il locale commerciale risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa il sub 74.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 01.04.2025 e registrato il 07.04.2025.

La locazione ha avuto inizio in data 01.04.2025 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 31.03.2031, ed è n contratto 6+6, il contratto di fatto scade nei primi 6 anni con comunicazione anticipata di disdetta 6 mesi prima della scadenza del sesto anno.

Il canone locativo ha un costo di 400,00 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

Vi è n costo aggiuntivo per le insegne e pubblicità dell'attività di 25,00 euro/mese.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso si indica n importo di 20,00 euro/mese e da confermare mensilmente con l'amm.re condominiale.

Le spese per le insegne pubblicitarie presenti nel totem sono pari a 20,00 euro mensili.

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

NOTA 12 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 5

Il Contratto **** Omissis ****, contratto di locazione sottoscritto il 01.04.2025 e registrato il 07.04.2025 e con durata dal 01.04.2025 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 31.03.2031, risulta NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA EECUTIVA 7-2024 POI RIUNITA ALLA PROCESURA ESECTIVA 228-2023, in quanto il contratto risulta sottoscritto e registrato in data successiva al precetto ricevuto del 03.10.2023, pignoramento del 15.12.2023 e iscrizione a ruolo tutti antecedenti allo stesso contratto di locazione. Si rimanda al DELEGATO ALLE VENDITE per ogni attività utile di notifica e ufficializzazione della nullità della locazione stessa.

NOTA 13 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 7

Il locale commerciale risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa il sub 80 (ex 75) e porzione del sub 63 per la porzione antistante le vetrine e non in piena proprietà ed uso, ed inoltre una superficie di 5x5 ml quindi 25 mq adibita a parcheggio oltre che a scarico e carico per l'attività ed insistente all'interno del sub 65 e come indicato in planimetria allegata al contratto di locazione.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 18.12.2019 e registrato il 01.09.2020.

La locazione ha avuto inizio in data 01.01.2020 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 31.12.2026, ed è n contratto 6+6, il contratto di fatto scade nei primi 6 anni con comunicazione anticipata di disdetta 6 mesi prima della scadenza del sesto anno.

Il canone locativo ha un costo di 400,00 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

Relativamente alle insegne pubblicitarie e loghi da apporre si rimanda al contratto di locazione.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso si indica un importo di 20,00 euro/mese e da confermare mensilmente con l'amm.re condominiale.

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

NOTA 14 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 7

In merito al contratto di locazione **** Omissis **** sottoscritto il 18.12.2019 e registrato il 01.09.2020.

La locazione ha avuto inizio in data 01.01.2020 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 31.12.2026.

Il CTU precisa che allo scadere della prima data naturale del contratto, quindi il 31.12.2026, andrà a decadere la possibilità di utilizzare lo spazio previsto da contratto di locazione di 5x5 ml ovvero 25 mq e come indicati

nella planimetria allegata al contratto, tale superficie dovrà quindi essere riconsegnata allo stesso sub 65 in piena proprietà e godimento, salvo diverse disposizioni eventuali prederanno i futuri aggiudicatari ai lotti. Ai fini della stima e valorizzazione dei LOTTO 7 e LOTTO 8 quest'ultimo include il sub 65, il CTU ha tenuto conto di questa condizione espressa ai fini di valutazione del bene.

NOTA 15 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 7

In merito al contratto di locazione **** Omissis **** sottoscritto il 18.12.2019 e registrato il 01.09.2020. Il CTU chiarisce come da contratto che il sub 63 risulta interessato dal contratto di locazione al solo fine di lasciare n godimento ma non esclusivo sul sub e limitatamente alla superficie prospiciente le vetrine del sub 80. Quindi anche ai fini della stima immobiliare detta porzione di sub 63 verrà stimata e deprezzata considerando tutte le limitazioni del caso oltre alla sua destinazione di area urbana cat. F1, e limitatamente alla superficie che fronteggia le vetrine del LOTTO 7.

NOTA 16 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 8

In merito al sub 63 e per la porzione di superficie che fronteggia le vetrine ai due lati, quindi per circa 58,00 mq, il LOTTO di fatto non detiene di tale superficie del sub 63 la piena proprietà ma un maggior diritto di godimento ed uso rispetto le restanti parti condominiali.

Tale sub 63 risulta inoltre un'area esterna porticata con caratteristiche di area urbana cat. F1.

Relativamente al sub 65 lo stesso risulta in piena proprietà abbinato al sub 81 e LOTTO 8, tale superficie di 314,00 mq risulta scoperta e con finalità a parcheggi di mezzi e manovra, presenta una caratteristica di area urbana in cat. F1. Si precisa che sino al 31.12.2026 vi insiste sulla superficie del sub 65 una porzione di ampiezza 5x5 ml ovvero 25 mq di superficie affittata al LOTTO 7 ad utilizzo di parcheggio e carico e scarico merce e come individuata sulla piantina allegata al contratto di locazione del LOTTO 7. Tale porzione di superficie in ogni modo alla scadenza dei contratti ovvero il 31.12.2026 ritornerà nella piena disponibilità del sub 65 e LOTTO 8.

NOTA 17 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 9

Il locale deposito risulta occupato mediante una locazione commerciale che interessa il sub 82.

Contratto **** Omissis ****

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 07.03.2022 e registrato il 30.06.2022.

La locazione ha avuto inizio in data 07.03.2022 ed avrà la sua prima naturale scadenza il 06.03.2023, quindi della durata di 1 anno.

Il canone locativo ha un costo di 48,80 ogni 5 del mese, e con aggiornamento istat progressivo.

E' fatto divieto di sublocare anche parzialmente il locale salvo autorizzazioni scritte del locatario.

Ogni costo di conduzione, utenze, tari, condominio risultano a carico del conduttore.

Relativamente alle spese condominiali sono dettate dal condominio che è presente e nel caso non si indica un importo abbinabile quale spesa condominiale al bene non essendo noto

Il CTU rimanda al contratto di locazione commerciale per ogni maggior dettaglio e condizione del proseguo dell'affitto commerciale.

SI PRECISA CHE VISTE LE MODALITÀ E INDICAZIONI CONTRATTUALI, LO STESSO RISULTA SCADUTO QUINDI NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA NE VIGENTE.

NOTA 18 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 10

Il CTU evidenzia come nell'elaborato planimetrico si riscontrino indicati due sub 41, di fatto il sub in questione oggetto di vendita risulta quello indicato e limitrofo al sub 42 e posto all'inizio lato nord dei garage al piano S1.

NOTA 19 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 11

Il locale presenta nella rappresentazione della pianta catastale una scala interna che di fatto non vi è se pure permane la traccia e posizione della scala stessa a solaio interno. Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale che va sanata mediante sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il

comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq i mercato.

NOTA 20 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 12

Il CTU precisa che nel LOTTO sub 80 entrando alla sinistra vi è una porzione tombata, di fatto nella prima parte accessibile ed ove si ritrova il quadro elettrico del locale, nella seconda parte risulta tombato, e di fatto tale porzione risulta n cavedio tombato che permette di accedere nel caso nel LOTTO sottostante denominato nella procedura esecutiva LOTTO 12. Di fatto ad oggi i due LOTTI 7-12 risulta autonomi sotto ogni aspetto e non collegati.

NOTA 21 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 12

Il locale presenta nella rappresentazione catastale un vano unico privo di divisioni o scale interne, mentre di fatto da sopralluogo il CTU rinviene al suo interno quali difformità ovvero porzioni di opere non autorizzate, una scala di metallo che porta al piano superiore ma di fatto tombato il collegamento con lo stesso spazio superiore, e due pareti in cartongesso non rifinite ed ultimate, si segnalerà nella tavola grafica di rilievo del CT la posizione e presenza di tali porzioni di opere abusive.

Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale e comunale che va sanata mediante la rimozione delle porzioni non autorizzate, o diversamente sanata mediante una sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq i mercato.

NOTA 22 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 13

Il locale presenta nella rappresentazione catastale originaria un locale composto da tre vani ed un disimpegno ingresso, di fatto da sopralluogo del CTU si riscontrano delle difformità alle porzioni interne come autorizzate, ovvero non vi è affatto la divisione autorizzata ma si riscontra una divisione che genera due vani oltre ad un bagno di fondo. Il locale quindi al sopralluogo lo si ritrova diviso in due vani da una parete in pannellatura OSB oltre un bagno posto in fondo al primo vano ed anch'esso ripartito con pannellatura OSB. Si ritrova inoltre come difformità nel fondo del secondo vano due pareti in cartongesso cieche non rifinite.

Si segnalerà nella tavola grafica di rilievo del CTU la posizione e presenza di tali porzioni di opere abusive.

Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale e comunale che va sanata mediante la rimozione delle porzioni non autorizzate come sopra descritte, o diversamente sanata mediante una sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq i mercato.

NOTA 23 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 14

Il locale presenta nella rappresentazione catastale originaria un locale composto da un vano unico privo di tramezzature interne, di fatto da sopralluogo del CTU si riscontrano delle difformità alle porzioni interne come autorizzate, ovvero non vi è affatto l'ambiente unico, ma si riscontra una divisione che genera 5 vani fra questi un bagno di fondo. Il locale quindi al sopralluogo lo si ritrova diviso in 5 vani mediante divisori a pareti in cartongesso quindi anche un bagno posto in fondo ad un vano ed anch'esso ripartito con pannellatura in cartongesso. Da un'accesso agli atti chiuso in data 02.02.2026 il CTU non rinviene fra i titoli edilizi la pratica di cambio di disposizione interna al locale sub 67 quindi la valutazione alla NOTA 23 si basa su quanto acquisito dal Comune su regolare accesso agli atti.

Si segnalerà nella tavola grafica di rilievo del CTU la posizione e presenza di tali porzioni di opere abusive.

Si riscontra in ogni modo nel contratto di locazione stipulato il 10.01.2020 e registrato il 03.02.2020 e con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026, si rimanda alla NOTA 24, come nel contratto di locazione si andava ad allegare una piantina che raffigura di fatto la situazione riscontrata dal CTU e quindi trovata difforme rispetto i titoli acquisiti in Comune al 02.02.2026. In ogni modo il contratto di locazione risulta scaduto e non piu' efficace.

Tale aspetto risulta quindi una difformità catastale e comunale che va sanata mediante la rimozione delle porzioni non autorizzate come sopra descritte, o diversamente sanata mediante una sanatoria comunale ed aggiornamento della pianta catastale. Il costo di tale operazione, spesa tecnica, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali, oblazione della sanatoria presso il comune e diritti di presentazione catastali, risultano considerati dal CTU e decurtati nel valore di stima, mediante una riduzione del valore unitario al mq di mercato.

NOTA 24 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 14

Il CTU rinviene sul sub 67 LOTTO 14 un contratto di locazione stipulato il 10.01.2020 e registrato il 03.02.2020 e con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026, indi di fatto tale contratto risulta oggi scaduto e non più efficace, quindi non opponibile alla procedura esecutiva. Si rimanda alla visione del contratto e sua registrazione allegati alla perizia.

Il locale sub 67 in ogni modo a sopralluogo del CTU risulta ancora occupato e con all'interno materiale, arredi, ed oggetti degli affittuari. Si rimanda al Delegato alle Vendite e Custode per la definizione della locazione scaduta e proseguo di gestione e tenuta del locale sub 67.

NOTA 25 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 15

Il LOTTO si presta al frazionamento interno vista l'ampia metratura e disposizione, di fatto inoltre una sorta di ripartizione risulta già presente in funzione delle serrande automatizzate presenti.

Internamente si riscontrano difformità al sub 72 ove si riscontrano presenti due box auto delineati da serranda e pareti perimetrali, che non risultano presenti su pianta catastale né comunale e come da accesso agli atti chiuso nel febbraio 2026. Inoltre i sub 70-71 non presentano la parete divisoria fra gli stessi due sub.

NOTA 26 - PROC. ESEC. 7-2024 - LOTTO 16

La strada comunale Via Antonio Vivaldi lambisce il lotto in due punti, uno di essi risulta di fatto già un punto di accesso al lotto ben delineato e definito e provvisto di corsia già segnalata e visibile da due muretti in cemento armato che inquadrano la futura strada di accesso al lotto edificabile e dalla Via Vivaldi. Di fatto tale strada di accesso al lotto che insiste sulla particella FG:12 Part.1027 risulta frutto di un atto di servitù fra la proprietà **** Omissis **** e la parte oggi debitrice alla proc. esecutiva. Tale Servitù che individua la strada risulta quindi sottoscritta in forza di rendere accessibile il lotto mediante strada diretta e di comodo accesso dalla Via Vivaldi, atto pubblico del **** Omissis ****.

Il terreno quindi accessibile direttamente ed in modo autonomo. Si rimanda all'atto di servitù allegato alla 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 02/03/2026

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

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 3 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02. Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà. Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di tre ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 3 bagni con relativi antibagno. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 85, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 57, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 60, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 59, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 5, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 4, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 3 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02. Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà. Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescaresc STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76 N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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.

Prezzo base d'asta: € 280.724,40

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 4 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessità. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 2 ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta più vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 2 bagni completi di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne

ASTE GIUDIZIARIE

risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 74, Zc. 2, Categoria C1

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

ASTE GIUDIZIARIE

Destinazione urbanistica: LOTTO 4 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescara STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76 N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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.

Prezzo base d'asta: € 146.880,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T
LOTTO 5 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessità. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda

fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 76, Zc. 2, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 5 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 - cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescara STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76 N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 6 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 77, Zc. 2, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 6 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescara STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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.

Prezzo base d'asta: € 107.074,50

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 7 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72. Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 2 ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 80, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 63, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 7 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72. Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale

destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescarese STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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.

Prezzo base d'asta: € 103.428,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T
LOTTO 8 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08. Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq.. Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al

piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale Sub 63 per la quota di superficie antistante le vetrine ai due lati. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 2 bagni completi di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso ma non risultano ultimate e rifinite quindi prive di vernice e finiture, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone per le parti ultimate, con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso da ultimare, controsoffitti finiti verniciati ed in alcune zone non ultimati, le porte interne risultano mancare, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano in buono stato ma non utilizzati ed inoltre vi è molto materiale stivato e di proprietà della debitrice che dovrà essere levato e si rimanda al Delegato alle Vendite e Custode per ogni attività del caso. Gli impianti risultano in buono stato ma al momento del sopralluogo non attivi e funzionanti se pure presenti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche presente ma non del tutto ultimato e funzionante al momento del sopralluogo, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo presenti la non funzionanti al momento del sopralluogo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 81, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 63, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 65, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 8 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08. Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq.. Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescara STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76 N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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.

Prezzo base d'asta: € 161.564,60

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 9 LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale deposito si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale Sub 63 per la quota di superficie antistante le vetrine. Si accede al locale deposito composto da unico vano, si presenta di comodo accesso, diretto e utilizzabile come deposito di materiale di vario genere. Le pareti interne risultano essere in cartongesso. Le finiture interne risultano buone, con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso, controsoffitti finiti verniciati ed in cartongesso, il vano non presenta servizi igienici e null'altro essendo n piccolo vano di circa 4 mq e con unico accesso dall'esterno. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Al momento tale locale risulta utilizzato per mezzo di una locazione commerciale in corso, e adibito a magazzino deposito. L'impianto elettrico risulta funzionante, non vi è climatizzazione o ulteriori impianti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 82, Zc. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 9 LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescara STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76 N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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.

Prezzo base d'asta: € 7.038,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano S1

LOTTO 10 LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessità. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale garage posto al piano seminterrato S1 di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato, oltre che garage con accesso dal corridoio condominiale esterno. Il locale garage si colloca al piano -1 seminterrato, ha accesso direttamente sul corridoio carrabile esterno condominiale, tale corridoio risulta di comodo accesso, riservato al condominio e proprietari di sub al piano -1, vi si accede dalla via vestina, e mediante cancello carrabile elettrico e scivolo carrabile scoperto che porta al piano. Il garage si presenta con porta basculante in lamierino zincato, apertura manuale, il vano risulta essere unico rettangolare, di comodo accesso per macchine. le pareti che determinano il vano sono in laterizio in opera finite intonacate verniciate, la pavimentazione è in massetto industriale, è presente un'illuminazione ed elettricità funzionanti. Il locale presenta n'altezza di 3,00 ml, ed una dimensione interna di 2,92 x 7,45 ml.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 10 LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB-

Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescaresc STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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.

Prezzo base d'asta: € 21.755,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 11 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 3, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7. Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da vano unico con due finestre a bocca di lupo poste sulla parete di fondo, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte in cartongesso nelle parti a divisorio verso altri locali seminterrati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta buono e in buono stato conservativo. Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 68, Zc. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 11 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescara STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76 N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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 presentazioni 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.

Prezzo base d'asta: € 64.894,50

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T
LOTTO 12 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 3, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7. Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressoché rettangolare, composto da vano unico con una

finestra a bocca di lupo posta sulla parete di fondo, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte in cartongesso nelle parti a divisorio verso altri locali seminterrati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta buono e in buono stato conservativo. Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 69, Zc. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 12 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescara STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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 reconsiderata 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.

Prezzo base d'asta: € 40.075,20

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano T
LOTTO 13 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di

comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 2, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7. Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressoché rettangolare, composto da 3 vani del quale uno risulta essere un wc, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte nei divisori risultano in pannellature OSB non ultimata ed in uno stato mediocre. nella zona di fondo inoltre vi è un angolo in cartongesso a due lati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta sufficiente, inoltre si evidenzia che il divisorio centrale che divide l'ambiente unico in due non risulta completato da un lato e realizzato in pannelli OSB verniciati. Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 66, Zc. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 13 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescara STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76 N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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.

Prezzo base d'asta: € 99.074,80

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno 7, piano T

LOTTO 14 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 2, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7. Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da 5 vani del quale uno risulta essere un wc, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto con una moquette posata sopra, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte nei divisori risultano in cartongesso rifinite con vernice nera o altri colori e finiture, quindi pareti perimetrali bianche. Le porte risultano in tamburato, i vani trovati dal CT risultano quello d'ingresso adibito a sala d'attesa e ingresso, i restanti risultano a servizio, inoltre vi è un ripostiglio ed un vano wc. L'altezza interna è di 3,00 ml salvo che nel vano principale ove risulta controsoffittato cartongesso a 2,34 ml di altezza. Risultano presenti due finestre una nel wc una nel vano principale, tali finestre risultano del tipo a bocca di lupo. Risulta presente un impianto elettrico e di illuminazione in buono stato, si riscontrano anche dei climatizzatori a split caldo/freddo. Il vano al momento del sopralluogo del CTU risulta utilizzato e adibito ad attività commerciale non autorizzata in funzione della tipologia di destinazione del locale deposito cat. C2. Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola. Al momento del sopralluogo il locale risultava occupato ed in attività.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 67, Zc. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 14 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescara STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76 N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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 suscettibili di variazioni a seguito di presentazioni 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.

Prezzo base d'asta: € 63.756,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

LOTTO 15 LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06. LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19. LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale garage posto al piano seminterrato S1, accessibile dal corridoio carrabile scoperto condominiale sub 7. Il locale si compone di un ampio spazio interno composto da piu' spazi adibiti a garage ma di fatto anche a deposito e ripostiglio. Si accede al locale da una serranda metallica zincata automatizzata, posta alla fine del corridoio carrabile sub 7, tale serranda risulta molto larga e di comodo accesso anche per mezzi di grande dimensione fermo restando l'altezza massima presente nel locale di 3,00 ml. Al suo interno di fatto risulta esservi parcheggio per piu' mezzi, si puo' ipotizzare uno spazio per 7 auto, del quale 4 già provvisti a sopralluogo di box autonomo. Di fatto il LOTTO 1 si compone di piu' sub 70-71-72, il sub 72 riporta al suo interno due bo auto provvisti di serranda oltre ad avere altro ampio spazio per la rimessa e ripostiglio ed altri 3 posti auto, i sub 70-71 costituiscono altri due box auto. Internamente è presente un ulteriore serranda metallica zincata automatizzata appena fatto accesso al sub 72 alla sua sinistra, tale serranda delimita i due box auto posti fronte all'ingresso sub 72 con la restante superficie interna e compresi i sub 70-71. I tre sub 70-71-72 risultano accorpatisi in unico LOTTO 15 causa l'unico accesso per accedere all'intera superficie del LOTTO: Il locale si compone di pavimentazione di tipo industriale a massetto, pareti perimetrali in cemento armato, pareti interne divisorie in latero cemento ed in cartongesso miste. I locali sono muniti di impianto elettrico e luci funzionanti, le serrande sono automatizzate e funzionanti, internamente risulta tutto finito verniciato e come da rilievo fotografico. Risultano presenti altre due serrande sulla parte terminale del sub 72 ed a definire e perimetrare due box auto di fatto al momento non circoscritti da pareti di chiusa nei laterali. Non risultano presenti altri impianti, ne climatizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 72, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1720, Sub.

71, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 70, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 15 LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06. LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19. LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57. Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1720 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: B6- Art.40 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B- Art.34 N.T.A. Sottozona B6 Art.40 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: VB- Art.75 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Aree destinate a viabilità Art.75 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: URB- Perimetrazione urbana ZONA: URB- Aree urbanizzate TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fonte Tavola B.6 P.R.G. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Costa Pescara STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: VI- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) ZONA: VI- Art.76 N.T.A. TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 Art.76 N.T.A. Fonte Tavola B3 Vincoli esistenti sul territorio del Piano Regolatore STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: D- Microzona D TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Via Vestina- Colonna D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D3- D3 TIPO: Poligonale DESCRIZIONE: Fascia Periferica 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. 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'edificio 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.

Prezzo base d'asta: € 326.508,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Vivaldi snc, edificio Unico, scala -, interno -, piano T
LOTTO 16 TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77 La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina risulta intersecarsi con la Vi Antonio Vivaldi. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da

verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Il terreno edificabile si compone di un appezzamento di 7910 mq, e come da impianto catastale, risulta pianeggiante e facilmente accessibile e raggiungibile. La strada comunale Via Antonio Vivaldi lambisce il lotto in due punti, uno di essi risulta di fatto già un punto di accesso al lotto ben delineato e definito e provvisto di corsia già segnalata e visibile da due muretti in cemento armato che inquadrano la futura strada di accesso al lotto edificabile e dalla Via Vivaldi. Di fatto tale strada di accesso al lotto che insiste sulla particella FG:12 Part.1027 risulta frutto di un atto di servitu' fra la proprietà **** Omissis **** e la parte oggi debitrice alla proc. esecutiva. Tale Servitu' CE individua la strada risulta quindi sottoscritta in forza di rendere accessibile il lotto mediante strada diretta e di comodo accesso dalla Via Vivaldi, atto pubblico del **** Omissis ****. Il terreno quindi accessibile direttamente ed in modo autonomo si compone di una superficie in parte ricadente in zona C e sottozona C3 (zona di espansione in edilizia economica e popolare) per circa 6798,00 mq, in parte in zona E e sottozona E4 (zona in edilizia periferiche case sparse) per circa 1112,00 mq. Il terreno risulta essere pianeggiante di forma regolare ad L, di ampiezza utile per una edificabilità allineata alla zona e destinazione di sottozona. Non vi risultano sul lotto manufatti o opere da demolire per successiva nuova costruzione, di fatto quindi il lotto risulta pulito salvo delle piante, olivi e qualche albero da frutto presente e come da rilievo fotografico e inquadramento planimetrico fotografico che si allega alla perizia. Il lotto risulta chiaramente delineato in buona parte anche da confine fisico, o comunque chiaramente visibile a terra e nel suo contesto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1026, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: LOTTO 16 TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl. Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77 Da un riscontro dello stato normativo della zona urbana d'interesse, si individua una condizione come seguente: DESTINAZIONE URBANISTICA FOGLIO: 12 - PARTICELLA: 1026 STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: C3- Art.47 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 84,1% DESCRIZIONE: Zone C- Art.44 N.T.A. Sottozona C3- Zone espansione P.E.E.P. Art.47 N.T.A. STRUMENTO: PRG- Piano Regolatore Generale ZONA: E4- Art.58 N.T.A. TIPO: Poligonale RICADE: 15,9% DESCRIZIONE: Zone E- Art.54 N.T.A. Sottozona E4 Zone periferiche case sparse Art.58 N.T.A. STRUMENTO: Q- Quadranti urbanistici ZONA: Q4.3- Quadranti urbanistici TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Quadrante N° 4.3 STRUMENTO: AMB- P.R.P. ZONA: 6- Ambito 6 TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Costa Pescara STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: B2- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale RICADE: 31,2% DESCRIZIONE: Trasformazione mirata STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligonale RICADE: 68,8% DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario STRUMENTO: MN-Stima Valori Aree Urbanistiche ZONA: G- Microzona G TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Via Vestina- Fosso Nono D.G.C. n° 161 del 12/06/2018 STRUMENTO: OMI- Zone O.M.I. ZONA: D4- D4 TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Fascia Periferica Zone a sud lungo Via Vestina, a confine con Cappelle e Fiume Saline Art. 47 Sottozona C3 Zone per espansione di edilizia economica e popolare 1. Nella sottozona C3 il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, applicato ai comprensori indicati negli elaborati grafici; tale strumento sarà costituito da un unico PEEP in applicazione della Legge n. 167/1962 e successive modificazioni. I progetti urbanistici relativi ai suddetti comprensori devono avere carattere unitario, anche se divisi in settori; essi dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc./mq., di cui non meno dell'80% con destinazione residenziale ed il rimanente con destinazioni non residenziali per utilizzazioni terziarie relative a servizi e attrezzature legate alle esigenze di livello locale. Le altezze massime saranno fissate in sede di strumento attuativo con riferimento ai quadranti urbanistici di riferimento. 2. Le superfici corrispondenti all'eventuale cubatura esistente all'interno della zona vengono sottratte, unitamente ai lotti di pertinenza, a quelle ancora edificabili. Qualora su un lotto definito prima della data di adozione del presente P.R.G. esista una superficie superiore al relativo indice di utilizzazione fondiaria, viene sottratta una superficie pari a tale indice. 3. L'attuazione di ciascun comprensorio dovrà comprendere anche l'acquisizione, da parte degli intervenienti, di tutte le aree con destinazione pubblica e la

realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché la loro cessione all'A.C. che li assumerà senza oneri contestualmente all'intervento. La quantità di aree attrezzate dovrà corrispondere ad una superficie minima di Mq. 24/ab. Almeno il 50% delle aree può essere assegnata in prelazione con riferimento alla condizione di disponibilità dell'area a far data dall'adozione dello strumento attuativo. 4. Le destinazioni d'uso delle cubature non residenziali, salvo diverse disposizioni contenute nello strumento attuativo, sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1, a2, b, c2, d1, d2, d3, e2, e3, f1, i, l), secondo eventuali percentuali massime rispetto alla superficie utile totale da definire in sede di strumento urbanistico attuativo. 5. Non costituisce variante al PRG la realizzazione all'interno del perimetro del PEEP, di opere stradali approvati con progetto preliminare dal C.C. ai sensi della L. 1/78, art. 1, comma IV. 6. All'interno del comprensorio, l'A.C. potrà localizzare alloggi realizzati con fondi pubblici senza il necessario piano attuativo e senza che ciò costituisca adozione di variante al PRG. Per lo schema di massima della convenzione tipo che potrà essere variato e/o integrato con delibera del C.C. si rimanda a quella determinata con atto di G.M. 580/83, G.M. 826/84 e C.C. 89/88, da integrarsi con lo schema di convenzione approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 30.12.1998 n° 111/11. 7. Nelle more del piano attuativo per gli edifici esistenti di edilizia privata saranno ammessi gli interventi di cui al punto 3) dell'art. 38 (sottozona B4). Art. 58 Sottozona E4 - Zone periferiche case sparse A ridosso della zona agricola, in prossimità di ambiti riconoscibili (frazioni) sono presenti nuclei non consolidati di case sparse. Al fine di ricostruire porzioni riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri: • IF = 0,3 Mc/Mq • Lotto minimo - 1000 Mq. sui lotti liberi • U1 = 20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge • Ip = 50% • Q max 25% L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia. Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3 dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali. Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati potranno proporre il proprio intervento diretto a scomputi degli oneri concessori.

Prezzo base d'asta: € 690.543,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 228/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 280.724,40

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 85, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 57, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 60, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 59, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 5, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 4, Categoria F1	Superficie	183,48 mq
Stato conservativo:	LOTTO 3 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02. Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà. Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili e finiture e come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non si riscontrano vizi visibili, ne aspetti e criticità da evidenziare.		
Descrizione:	LOTTO 3 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 85 ex sub 79-83) cat. C1 - Cl.4 - Cons. 110 mq - Sup. Catastale 127,00 mq - Rendita 2119,02. Si combinano con il Sub principale, anche le pertinenze scoperte ed al fg.13 part.1720 sub 59-5-60-57. limitatamente all'uso dedicato a tali sub posti in cat.F1 Aree urbane, quindi limitatamente alle zone di uso diretto e per il fine previsto, quindi per la sosta del mezzo ove consentita oltre che per il passaggio. Rimangono in ogni modo accessibili tali sub anche a persone esterne per il passaggio e uso finalizzato alla comunicazione fra le varie proprietà. Si aggiunge inoltre anche il sub 4 fg.13 part.1720 sempre di cat. F1, area urbana scoperta. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di tre ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 3 bagni con relativi antibagno. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.880,00

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 74, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	LOTTO 4 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili e finiture e come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non si riscontrano vizi visibili, ne aspetti e criticità da evidenziare.		
Descrizione:	LOTTO 4 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 74 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 67 mq - Sup. Catastale 62,00 mq - Rendita 1290,68. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 2 ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 2 bagni completi di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.518,50

Bene N° 5 - Locale commerciale	
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 76, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	31,90 mq
Stato conservativo:	LOTTO 5 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili e finiture e come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non si riscontrano vizi visibili, ne aspetti e criticità da evidenziare.		
Descrizione:	LOTTO 5 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 76 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 23 mq - Sup. Catastale 25,00 mq - Rendita 443,07. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.074,50

Bene N° 6 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 77, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	66,30 mq
Stato conservativo:	LOTTO 6 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili e finiture e come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non si riscontrano vizi visibili, ne aspetti e criticità da evidenziare.		
Descrizione:	LOTTO 6 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 77 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 49,00 mq - Sup. Catastale 52,00 mq - Rendita 943,93. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su		

	<p>gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1 bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità'.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.428,00

Bene N° 7 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 80, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 63, Categoria F1	Superficie	67,60 mq
Stato conservativo:	LOTTO 7 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72. Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili e finiture e come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non si riscontrano vizi visibili, ne aspetti e criticità da evidenziare.		
Descrizione:	LOTTO 7 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 80 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 52,00 mq - Sup. Catastale 56,00 mq - Rendita 1001,72. Quindi parziale superficie del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 14-15 per soli mq 10,00. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 2 ingressi dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta piu' vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 1		

	bagno completo di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso in buona parte, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso finite verniciate, controsoffitti finiti verniciati, le porte interne risultano in tamburato di qualità media, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano funzionanti e ben tenuti. Gli impianti risultano in buono stato e funzionanti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche a norma e perfettamente funzionante, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo. Il locale presenta un'illuminazione con faretti ad incasso di buona qualità.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.564,60

Bene N° 8 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 81, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 63, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 65, Categoria F1	Superficie	100,04 mq
Stato conservativo:	LOTTO 8 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08. Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq. Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili se pure internamente vi risultano delle finiture ed alcune porzioni edili ed in cartongesso da ultimare, e come da rilievo fotografico al quale si rimanda. Non si riscontrano vizi visibili, né aspetti e criticità da evidenziare, salvo lo stato parziale di alcune pareti e tramezzature interne da ultimare e porte interne non presenti.		
Descrizione:	LOTTO 8 LOCALE COMMERCIALE, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 81 cat. C1 - Cl.4 - Cons. 42,00 mq - Sup. Catastale 47,00 mq - Rendita 809,08. Quindi superficie scoperta del sub Fg.13 Part.1720 Sub 65 cat. F1 Cons. 314,00 mq. Quindi parziale superficie porticata del sub Fg.13 Part.1720 Sub 63 cat. F1 Cons. 68,00 mq del quale destinati nelle condizioni come espresse nella NOTA 16 per soli mq 58,00. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessità. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale commerciale si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale Sub 63 per la quota di superficie antistante le vetrine ai due lati. Si accede al locale commerciale ove ci si immette in vani espositivi e di uso misto, il locale presenta più vani utilizzati come sale d'attesa, uffici, espositivi, oltre che vani serventi di comunicazione. Si trovano inoltre 2 bagni completi di tutto. Le pareti interne e divisori risultano essere in cartongesso ma non risultano ultimate e rifinite quindi prive di vernice e finiture, oltre ad esservi un controsoffitto a cartongesso. Le finiture interne risultano buone per le parti ultimate, con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso da ultimare, controsoffitti finiti verniciati ed in alcune zone non ultimati, le porte interne risultano mancare, i bagni presentano tutti i servizi utili igienici per locali commerciali. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Tutti gli spazi e vani risultano in buono stato ma non utilizzati ed inoltre vi è molto materiale stivato e di proprietà della debitrice che dovrà essere levato e si rimanda al Delegato alle Vendite e Custode per ogni attività del		

	caso. Gli impianti risultano in buono stato ma al momento del sopralluogo non attivi e funzionanti se pure presenti, l'impianto elettrico risulta a prime verifiche presente ma non del tutto ultimato e funzionante al momento del sopralluogo, la climatizzazione avviene mediante macchine split caldo/freddo presenti la non funzionanti al momento del sopralluogo. Il locale presenta un illuminazione con faretto ad incasso di buona qualita'.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.038,00

Bene N° 9 - Deposito	
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Deposito Superficie 4,60 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 82, Zc. 2, Categoria C2
Stato conservativo:	LOTTO 9 LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili se pure internamente vi risultano delle finiture ed alcune porzioni edili ed in cartongesso da ultimare, e come da rilievo fotografico al quale si rimanda.
Descrizione:	LOTTO 9 LOCALE DEPOSITO, piano terra, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 82, ZONA C. 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 3,00 mq - Sup. Catastale 4,00 mq - Rendita 6,82. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato. Il locale deposito si compone di 1 ingresso dall'esterno e spazi di circolazione pedonale condominiale Sub 63 per la quota di superficie antistante le vetrine. Si accede al locale deposito composto da unico vano, si presenta di comodo accesso, diretto e utilizzabile come deposito di materiale di vario genere. Le pareti interne risultano essere in cartongesso. Le finiture interne risultano buone, con pavimenti in gres porcellanato, pareti in cartongesso, controsoffitti finiti verniciati ed in cartongesso, il vano non presenta servizi igienici e null'altro essendo n piccolo vano di circa 4 mq e con unico accesso dall'esterno. Gli infissi esterni risultano di buona qualità, in alluminio con vetri stratificati termici. Al momento tale locale risulta utilizzato per mezzo di una locazione commerciale in corso, e adibito a magazzino deposito. L'impianto elettrico risulta funzionante, non vi è climatizzazione o ulteriori impianti
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.755,00

Bene N° 10 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	10,45 mq
Stato conservativo:	LOTTO 10 LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili, il locale garage risulta finito in ogni sua parte ed in buono stato conservativo, risulta di fatto tutto funzionante ed accessibile ed ai fini di rimessa garage.		
Descrizione:	LOTTO 10 LOCALE GARAGE, piano terra, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 41 cat. C6 - Cl.6 - Cons. 16,00 mq - Sup. Catastale 20,00 mq - Rendita 28,92. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale garage posto al piano seminterrato S1 di un fabbricato di maggior consistenza misto ad utilizzo residenziale, uffici ai piani superiori, e locali commerciali di vario uso e destinazione al piano terra e seminterrato, oltre che garage con accesso dal corridoio condominiale esterno. Il locale garage si colloca al piano -1 seminterrato, ha accesso direttamente sul corridoio carrabile esterno condominiale, tale corridoio risulta di comodo accesso, riservato al condominio e proprietari di sub al piano -1, vi si accede dalla via vestina, e mediante cancello carrabile elettrico e scivolo carrabile scoperto che porta al piano. Il garage si presenta con porta basculante in lamierino zincato, apertura manuale, il vano risulta essere unico rettangolare, di comodo accesso per macchine. le pareti che determinano il vano sono in laterizio in opera finite intonacate verniciate, la pavimentazione è in massetto industriale, è presente un illuminazione ed elettricità funzionanti. Il locale presenta n'altezza di 3,00 ml, ed una dimensione interna di 2,92 x 7,45 ml.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.894,50

Bene N° 11 - Deposito			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 68, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	31,05 mq
Stato conservativo:	LOTTO 11 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili se pure internamente vi risultano delle finiture ed alcune porzioni edili ed in cartongesso da ultimare, e come da rilievo fotografico al quale si rimanda.		
Descrizione:	LOTTO 11 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 68 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di		

	<p>primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 3, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7. Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressoché rettangolare, composto da vano unico con due finestre a bocca di lupo poste sulla parete di fondo, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte in cartongesso nelle parti a divisorio verso altri locali seminterrati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta buono e in buono stato conservativo. Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.075,20

Bene N° 12 - Deposito			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 69, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	19,80 mq
Stato conservativo:	LOTTO 12 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili se pure internamente vi risultano delle finiture ed alcune porzioni edili ed in cartongesso da ultimare, e come da rilievo fotografico al quale si rimanda.		
Descrizione:	LOTTO 12 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 69 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 39,00 mq - Sup. Catastale 41,00 mq - Rendita 88,62. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 3, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7. Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressoché rettangolare, composto da vano unico con una finestra a bocca di lupo posta sulla parete di fondo, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte in cartongesso nelle parti a divisorio verso altri locali seminterrati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta buono e in buono stato conservativo. Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.074,80

Bene N° 13 - Deposito			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 66, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	48,95 mq
Stato conservativo:	LOTTO 13 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili se pure internamente vi risultano delle finiture ed alcune porzioni edili e tramezzature da ultimare, e come da rilievo fotografico al quale si rimanda.		
Descrizione:	LOTTO 13 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 66 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 84,00 mq - Sup. Catastale 97,00 mq - Rendita 190,88. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 2, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7. Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da 3 vani del quale uno risulta essere un wc, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte nei divisori risultano in pannellature OSB non ultimate ed in uno stato mediocre. nella zona di fondo inoltre vi è un angolo in cartongesso a due lati. Il locale ha un'altezza di 3,00 ml e risulta di comodo accesso. Lo stato delle finiture vista la destinazione a deposito, risulta sufficiente, inoltre si evidenzia che il divisorio centrale che divide l'ambiente unico in due non risulta completato da un lato e realizzato in pannelli OSB verniciati. Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.756,00

Bene N° 14 - Deposito			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 1, edificio Unico, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 67, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	31,50 mq
Stato conservativo:	LOTTO 14 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne edili, in ogni modo le partizioni interne trovate e finiture non risultano allineate ai titoli edilizi e catastali e come da NOTE 23-24 al quale si rimanda.		
Descrizione:	LOTTO 14 LOCALE DEPOSITO, piano S1, Via Irma Bandiera n.1, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 67 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.1 - Cons. 58,00 mq - Sup. Catastale 64,00 mq - Rendita 131,80. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale deposito posto al piano seminterrato S1, accessibile dal vano scale condominiale sub 2, oltre che dall'esterno e corridoio carrabile sub 7. Il locale deposito si compone di 1 ingresso mediante portone blindato posto su pianerottolo condominiale, di forma regolare pressocche rettangolare, composto da 5 vani del quale uno risulta essere un wc, la pavimentazione è del tipo industriale a massetto con una moquette posata sopra, le pareti risultano in parte in latero cemento e cemento armato in parte nei divisori risultano in cartongesso rifinite con vernice nera o altri colori e finiture, quindi pareti perimetrali bianche. Le porte risultano in tamburato, i vani trovati dal CT risultano quello d'ingresso adibito a sala d'attesa e ingresso, i restanti risultano a servizio, inoltre vi è un ripostiglio ed un vano wc. L'altezza interna è di 3,00 ml salvo che nel vano principale ove risulta controsoffittato cartongesso a 2,34 ml di altezza. Risultano presenti due finestre una nel wc una nel vano principale, tali finestre risultano del tipo a bocca di lupo. Risulta presente un impianto elettrico e di illuminazione in buono stato, si riscontrano anche dei climatizzatori a split caldo/freddo. Il vano al momento del sopralluogo del CTU risulta utilizzato e adibito ad attività commerciale non autorizzata in funzione della tipologia di destinazione del locale deposito cat. C2. Il locale risulta munito di impianto elettrico funzionante e apparentemente per sommaria visione del CTU in regola. Al momento del sopralluogo il locale risultava occupato ed in attività.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		


LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 326.508,00

Bene N° 15 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Irma Bandiera 3, edificio Unico, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 72, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 71, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 70, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	177,45 mq
Stato conservativo:	LOTTO 15 LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06. LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19. LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57. Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo sia nelle parti esterne che interne		

	edili, e come da rilievo fotografico al quale si rimanda.
Descrizione:	<p>LOTTO 15 LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 72 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.4 - Cons. 275,00 mq - Sup. Catastale 295,00 mq - Rendita 355,06. LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 71 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 25,00 mq - Sup. Catastale 29,00 mq - Rendita 45,19. LOCALE GARAGE, piano S1, Via Irma Bandiera n.3, Montesilvano, Fg.13 Part.1720 Sub 70 zona Cens 2 - cat. C2 - Cl.6 - Cons. 23,00 mq - Sup. Catastale 26,00 mq - Rendita 41,57. La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina lambisce il lotto ed è in diretta comunicazione con Via Irma Bandiera. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Locale garage posto al piano seminterrato S1, accessibile dal corridoio carrabile scoperto condominiale sub 7. Il locale si compone di un ampio spazio interno composto da piu' spazi adibiti a garage ma di fatto anche a deposito e ripostiglio. Si accede al locale da una serranda metallica zincata automatizzata, posta alla fine del corridoio carrabile sub 7, tale serranda risulta molto larga e di comodo accesso anche per mezzi di grande dimensione fermo restando l'altezza massima presente nel locale di 3,00 ml. Al suo interno di fatto risulta esservi parcheggio per piu' mezzi, si puo' ipotizzare uno spazio per 7 auto, del quale 4 già provvisti a sopralluogo di box autonomo. Di fatto il LOTTO 1 si compone di piu' sub 70-71-72, il sub 72 riporta al suo interno due box auto provvisti di serranda oltre ad avere altro ampio spazio per la rimessa e ripostiglio ed altri 3 posti auto, i sub 70-71 costituiscono altri due box auto. Internamente è presente un ulteriore serranda metallica zincata automatizzata appena fatto accesso al sub 72 alla sua sinistra, tale serranda delimita i due box auto posti fronte all'ingresso sub 72 con la restante superficie interna e compresi i sub 70-71. I tre sub 70-71-72 risultano accorpatisi in unico LOTTO 15 causa l'unico accesso per accedere all'intera superficie del LOTTO: il locale si compone di pavimentazione di tipo industriale a massetto, pareti perimetrali in cemento armato, pareti interne divisorie in latero cemento ed in cartongesso miste. I locali sono muniti di impianto elettrico e luci funzionanti, le serrande sono automatizzate e funzionanti, internamente risulta tutto finito verniciato e come da rilievo fotografico. Risultano presenti altre due serrande sulla parte terminale del sub 72 ed a definire e perimetrare due box auto di fatto al momento non circoscritti da pareti di chiusa nei laterali. Non risultano presenti altri impianti, ne climatizzazione.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 690.543,00

Bene N° 16 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Antonio Vivaldi snc, edificio Unico, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1026, Qualità Seminativo	Superficie	7910,00 mq
Stato conservativo:	LOTTO 16 TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77 Il LOTTO si presenta in buono stato conservativo e definizione perimetrazione dello stesso lotto.		
Descrizione:	LOTTO 16 TERRENO EDIFICABILE, Via Antonio Vivaldi snc, Montesilvano, Fg.12 Part.1026 Cl.Seminativo 1, superficie 7910, RD 65,36 RA 36,77 La zona urbana risulta essere antropizzata edificata e consolidata, nel raggio di 500 ml vi sono tutti i servizi utili di primaria e secondaria necessita'. La zona risulta ben servita da strade comunali e di facile accesso da mezzi su gomma. La via principale Vestina risulta intersecarsi con la Vi Antonio Vivaldi. La zona risulta essere pianeggiante, accessibile, con la presenza di parcheggi pubblici e di comoda fruizione. La zona presenta inoltre e principalmente sulla Via Vestina limitrofa, una presenza di locali commerciali e di varia destinazione e fine. L'antropizzato risulta essere misto con fabbricati		

	<p>condominiali e fabbricati privati, e con uso anch'esso misto di unità sia commerciali, che uffici, che direzionali ed appartamenti. Non risulta da verifiche del tecnico che vi siano criticità urbane, zone soggette ad allagamenti, o altre criticità o anomalie da segnalare. Il terreno edificabile si compone di un appezzamento di 7910 mq, e come da impianto catastale, risulta pianeggiante e facilmente accessibile e raggiungibile. La strada comunale Via Antonio Vivaldi lambisce il lotto in due punti, uno di essi risulta di fatto già un punto di accesso al lotto ben delineato e definito e provvisto di corsia già segnalata e visibile da due muretti in cemento armato che inquadrano la futura strada di accesso al lotto edificabile e dalla Via Vivaldi. Di fatto tale strada di accesso al lotto che insiste sulla particella FG:12 Part.1027 risulta frutto di un atto di servitu' fra la proprietà **** Omissis **** e la parte oggi debitrice alla proc. esecutiva. Tale Servitu ce individua la strada risulta quindi sottoscritta in forza di rendere accessibile il lotto mediante strada diretta e di comodo accesso dalla Via Vivaldi, atto pubblico del **** Omissis ****. Il terreno quindi accessibile direttamente ed in modo autonomo si compone di una superficie in parte ricadente in zona C e sottozona C3 (zona di espansione in edilizia economica e popolare) per circa 6798,00 mq, in parte in zona E e sottozona E4 (zona in edilizia periferiche case sparse) per circa 1112,00 mq. Il terreno risulta essere pianeggiante di forma regolare ad L, di ampiezza utile per una edificabilità allineata alla zona e destinazione di sottozona. Non vi risultano sul lotto manufatti o opere da demolire per successiva nuova costruzione, di fatto quindi il lotto risulta pulito salvo delle piante, olivi e qualche albero da frutto presente e come da rilievo fotografico e inquadramento planimetrico fotografico che si allega alla perizia. Il lotto risulta chiaramente delineato in buona parte anche da confine fisico, o comunque chiaramente visibile a terra e nel suo contesto.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>N.D.</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>Libero</p>



BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA IRMA BANDIERA 3, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
Importo: € ++++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %
Rogante: Notaio ++++++++
Data: 11/08/2005
N° repertorio: 6729
Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033
- **PIGNORAMENTO IMM.RE**
Trascritto a PESCARA il 15/01/2024
Reg. gen. 529 - Reg. part. 409
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
Importo: € ++++++++

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %
Rogante: Notaio ++++++++
Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

• **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024
Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

BENE N° 5 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA IRMA BANDIERA 3, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € ++++++++

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € ++++++++

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio ++++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

BENE N° 6 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA IRMA BANDIERA 3, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € +++++++

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € +++++++

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio +++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione

3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da

frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA IRMA BANDIERA 3, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € ++++++++

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € ++++++++

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio ++++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione

3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da

frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

• **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA IRMA BANDIERA 3, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € ++++++++

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € ++++++++

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio ++++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione

3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da

frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA IRMA BANDIERA 3, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € ++++++++

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € ++++++++

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio ++++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA IRMA BANDIERA 1, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
Importo: € ++++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %
Rogante: Notaio ++++++++
Data: 11/08/2005
N° repertorio: 6729
Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033
- **PIGNORAMENTO IMM.RE**
Trascritto a PESCARA il 15/01/2024
Reg. gen. 529 - Reg. part. 409
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA IRMA BANDIERA 3, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
Importo: € ++++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio +++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

BENE N° 12 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA IRMA BANDIERA 3, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € +++++++

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € +++++++

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio +++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA IRMA BANDIERA 1, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € +++++++

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € +++++++

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio +++++++

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione

3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

BENE N° 14 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA IRMA BANDIERA 1, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025

Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599

Importo: € ++++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %
Rogante: Notaio ++++++++
Data: 11/08/2005
N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 - 41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

• **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024
Reg. gen. 529 - Reg. part. 409
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA IRMA BANDIERA 3, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/07/2025
Reg. gen. 10623 - Reg. part. 1599
Importo: € ++++++++
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € ++++++++
Percentuale interessi: 7,74 %
Rogante: Notaio ++++++++
Data: 11/08/2005
N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1599 RG 10623 DEL 14/07/2025; rinnova l'iscrizione 3306/2005; mutuo del **** Omissis **** del 11/08/2005 rep 6729. A favore BNL. Come da frazionamento del **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033 annotato il 01/08/2008 al numero di RP 2240, l'ipoteca colpisce solamente i sub 76 - 77 (all'epoca del frazionamento 61); sub 74 - 80 - 81 - 82 - 85 (all'epoca del frazionamento sub 62 - 64); sub 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 66. Essendo i sub 4 - 5 -

41 liberati con atto **** Omissis **** del 27/10/2006 rep 137174; e i sub 57 - 59 - 60 - 63 - 65 liberati con atto **** Omissis **** del 18/07/2008 rep 139033

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO VIVALDI SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 15/01/2024

Reg. gen. 529 - Reg. part. 409

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 409 RG 529 DEL 15/01/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/12/2023 rep 4631 a favore **** Omissis ****