

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fragasso Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli ed oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 249/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.500,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

All'udienza del 22/04/2025, il sottoscritto Arch. Fragasso Fabrizio, con studio in Via Valle di Rose, 15/2 - 65124 - Pescara (PE), email fabriziofragasso@hotmail.com, PEC fabrizio.fragasso@archiworldpec.it, Tel. 085 8672760 - 347 9090416, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Verrotti snc c/o il Centro Commerciale Artigianale "Espansione due", interno 22, piano S1

Trattasi di un locale con destinazione artigianale composto da un piano terra con annesso servizio igienico e un soppalco raggiungibile con una scala interna in metallo, dove è presente anche un piccolo ripostiglio.

Il locale si trova all'interno del Centro Commerciale Artigianale "Espansione due", situato al piano seminterrato del complesso ma facilmente raggiungibile da comode rampe che dalla Via Verrotti scendono al piano del locale che affaccia quasi di fronte un'ampia area destinata a cortile e parcheggio e che collega, oltre a numerosi altri locali artigianali e commerciali, facenti parte del Complesso, l'altra grande viabilità sul lato opposto Corso Umberto I.

Proprio per questo motivo il centro commerciale e il locale in oggetto, sono comodamente raggiungibili e collegati alle principali viabilità, e sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Verrotti snc c/o il Centro Commerciale Artigianale "Espansione due", interno 22, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta dalla Ispezione catastale e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per tanto risulta completa

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto in data 08/03/06 a rogito del notaio **** Omissis **** del distretto notarile di Teramo e Pescara gli sposi: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** d **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Pescara in data **** Omissis ****, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

CONFINI

L'immobile si trova all'interno del Centro Commerciale Artigianale "Espansione due" ed è situato al piano seminterrato e confina verso nord con strada condominiale e parcheggi, verso est con altra u.i. di proprietà **** Omissis ****, verso ovest con altra u.i. di proprietà **** Omissis **** e verso sud con altre u.i.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale	31,57 mq	37,23 mq	1	37,23 mq	3,00 m	S1
Soppalco praticabile	28,34 mq	34,08 mq	,8	27,26 mq	2,70 m	Soppalco
Totale superficie convenzionale:				64,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1994 al 23/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 116, Zc. 1 Categoria F3 Piano S1
Dal 23/11/2009 al 15/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 116, Zc. 1 Categoria F3 Piano S1
Dal 15/12/2009 al 15/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 208, Zc. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 29 Rendita € 122,81 Piano S1
Dal 15/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 208, Zc. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 29 Rendita € 122,81 Piano S1
Dal 15/12/2010 al 04/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 208 Categoria C3 Cl.1, Cons. 29 Superficie catastale 37 mq Rendita € 122,81 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
	11	22	208	1	C3	1	29	37 mq	122,81 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In occasione del sopralluogo, si è potuto constatare che non risulta accatastato il soppalco. Come si vede dall'allegata visura planimetrica, risulta accatastato solo il piano terra (seminterrato) ma manca il soppalco. Sarà necessario procedere con un aggiornamento del DOCFA previa la sanatoria urbanistica in quanto, anche urbanisticamente, sarà necessario regolarizzare l'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Montesilvano, l'estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 20/05/1995 e successivamente, con atto in data 08/03/06 a rogito del notaio **** Omissis **** del distretto notarile di Teramo e Pescara gli sposi: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** d **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Pescara in data **** Omissis ****, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi utilizzato e che lo stesso è stato concesso in locazione tramite Atto di locazione commerciale Registrato all'Agenzia delle Entrate di Pescara al n. **** Omissis **** con il quale la **** Omissis **** rappresentata dal legale rappresentante sig. **** Omissis **** concede in locazione alla **** Omissis **** rappresentata dal legale rappresentante sig. **** Omissis **** a partire dal 01/06/2017 per una durata di 12 anni.

Successivamente, il custode giudiziario dell'immobile in data 04/06/2025 ha proceduto a comunicare alla **** Omissis **** la disdetta del contratto di locazione alla prossima data di scadenza del 31/05/2029.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buone condizioni ed è tuttora utilizzato come ufficio e laboratorio

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è inserito all'interno del "Condominio ESPANSIONE 2" in VIA VERROTTI - C.SO UMBERTO - 65015 MONTESILVANO (PE) dove sono presenti le parti comuni relative alla viabilità interna, parcheggi e aiuola facenti parte del Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato composto da un piano terra (seminterrato) alto circa 3,00m ed un piano soppalcato accessibile da una scala in ferro interna, alto a sua volta circa 2,35m. Il tutto si presenta in buone condizioni sia statiche che di manutenzione e risulta perfettamente fruibile per la propria destinazione d'uso.

Sono presenti sia l'impianto elettrico che idrico, entrambi ad un esame visivo, appaiono in buone condizioni e funzionanti. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico installato nel bagno presente al piano di ingresso il cui impianto di scarico risulta collegato alla rete fognaria comunale. Per il riscaldamento e

raffrescamento, è presente uno split a muro sia al piano di ingresso che uno sul soppalco. L'immobile si trova all'interno del Centro Commerciale Artigianale "Espansione due" ed è situato al piano seminterrato e confina verso nord con strada condominiale e parcheggi, verso est con altra u.i. di proprietà **** Omissis ****, verso ovest con altra u.i. di proprietà **** Omissis **** e verso sud con altre u.i. L'immobile in oggetto fa parte di una più grande struttura realizzata in cemento armato. Le fondazioni sono state realizzate mediante plinti isolati e travi di collegamento e, ad un esame visivo, non sono presenti lesioni di qualsiasi genere. I pavimenti sono realizzati con un laminato mentre le murature esterne sono rivestite con laterizi a faccia vista, gli infissi sono in alluminio a taglio termico con doppi vetri. è inoltre presente un videocitofono. Sono presenti esternamente ampi spazi di manovra e parcheggi ma non assegnati.

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: 22/06/2017
- Scadenza contratto: 31/05/2029
- Scadenza disdetta: 31/05/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 140,00

il canone è stato pagato anticipatamente per l'intero periodo di dodici anni per un totale di **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1994 al 24/05/2000	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2000 al 13/10/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROZZI PASQUALE	24/05/2000	172467	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	22/06/2000	7741	5107
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2009 al 05/03/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MASTROBERARDINO ANTONIO	13/10/2009	167499	40415
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	29/10/2009	17998	10245
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MASTROBERARDINO ANTONIO	05/03/2010	168067	40725
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/03/2010	4202	2674
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente, per l'immobile in oggetto, è stato stipulato un Atto di locazione commerciale Registrato all'Agenzia delle Entrate di Pescara al n.**** Omissis **** con il quale la **** Omissis **** rappresentata dal legale rappresentante sig. **** Omissis **** concede in locazione alla **** Omissis **** rappresentata dal legale rappresentante sig. **** Omissis **** a partire dal 01/06/2017 per una durata di 12 anni. Successivamente, il custode giudiziario dell'immobile in data 04/06/2025 ha proceduto a comunicare alla **** Omissis **** la disdetta del contratto di locazione alla prossima data di scadenza del 31/05/2029.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 08/03/2010
Reg. gen. 4203 - Reg. part. 835
Importo: € 206.900,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescara il 14/04/2022
Reg. gen. 6136 - Reg. part. 820
Importo: € 142.633,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Pescara il 08/03/2010
Reg. gen. 4202 - Reg. part. 2674
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 18/12/2024
Reg. gen. 19314 - Reg. part. 13961
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e della trascrizione del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €35,00 per l'ipoteca volontaria e € 294,00 per il pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto, si trova all'interno della sottozona Sottozona D2 "Aree artigianali - industriali esistenti" così come definito dall'attuale PRG e relative NTA del Comune di Montesilvano.

La sottozona D2 è definita dall'art.51 delle NTA che le descrive come "quelle aree già consolidate all'interno del territorio urbano.

Per gli edifici esistenti sarà consentito nell'ambito del lotto di pertinenza mantenere le attività esistenti, legittimamente acquisite.

Oltre alla attività di cui all'art. 30 LUR è consentito l'ampliamento una tantum nella misura massima del 10% delle S.U. previa documentazione sulle effettive esigenze.

Per le attività esistenti che intendono modificare l'uso artigianale o produttivo iniziale, escludendo nuove destinazioni residenziali è possibile accedere a tali modifiche attraverso le seguenti condizioni:

standard minimi di legge in forme compatta e realmente fruibili D.L. 1444/68;

U = non inferiore a quello fissato nella delibera di C.C. 38/97 e seg. limitatamente agli indici di accesso e di conversione.

refacimento e/o miglioramento delle reti infrastrutturali;

pagamento oneri concessori.

Le destinazioni d'uso consentite in trasformazioni sono le seguenti, a2, b, c1, c2, c3, d1, d2, d3, e2, e3, f1, g, h, n di cui all'art. 31 delle presenti norme.

Nelle aree libere all'interno della zona D2 è consentito l'intervento diretto- e/o convenzionato, con i seguenti indici e parametri:

lotto minimo 2000 Mq. per i nuovi interventi sui lotti liberi;

Q 50%

U.F. 0.7 mq/mq

P come stabilito dalle vigenti norme in relazione agli usi

H 10,50

Verde privato 20% delle S.F."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto risulta assentito da:

Concessione Edilizia n.7538/98

D.I.A. prot. n.072501 del 11/11/2009

Successivamente è stata presentata la S.C.I.A. con prot. n.0019165/A del 22/03/2012 con il progetto raffigurante l'attuale stato di fatto ma, in data 11/04/2012 con prot. n.023787, il Comune di Montesilvano

interrompe i termini della SCIA ed emette un "Provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi" in quanto per il progetto presentato (ristrutturazione edilizia), contrastava con le attività edilizie subordinate alla S.C.I.A..

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.

Dall'accesso agli atti e consultazione della documentazione urbanistica, non è emersa nessuna integrazione a quanto richiesto dal Comune con la comunicazione di cui sopra (Comunicazione in data 11/04/20212 con prot. n.023787); Non è stata trovata neanche la documentazione relativa all'agibilità e agli impianti.

In base a quanto sopra, sarà necessario presentare una S.C.I.A. in Sanatoria, successiva agibilità e aggiornamento del DOCFA, nonché una comunicazione al Genio Civile in merito all'ultimazione dei lavori relativi al soppalco metallico.

I costi presunti per le pratiche di cui sopra, possono essere quantificate in € 7000,00 comprensivi di oneri verso gli Enti (Oblazione sanatoria, Diritti di Istruttoria, di Segreteria, ecc.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.052,41

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.104,82

Importo spese straordinarie già deliberate: € 920,28

Per l'anno in corso, come da estratto di bilancio condominiale relativo alla **** Omissis **** fornito dall'Amministratore, risulta un residuo scaduto di **** Omissis **** su un dovuto di **** Omissis ****.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso attraverso l'utilizzo del metodo di stima MCA (Market Comparison Approach), a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Verrotti snc c/o il Centro Commerciale Artigianale "Espansione due", interno 22, piano S1

Trattasi di un locale con destinazione artigianale composto da un piano terra con annesso servizio igienico e un soppalco raggiungibile con una scala interna in metallo, dove è presente anche un piccolo ripostiglio. Il locale si trova all'interno del Centro Commerciale Artigianale "Espansione due", situato al piano seminterrato del complesso ma facilmente raggiungibile da comode rampe che dalla Via Verrotti scendono al piano del locale che affaccia quasi di fronte un'ampia area destinata a cortile e parcheggio e che collega, oltre a numerosi altri locali artigianali e commerciali, facenti parte del Complesso, l'altra grande viabilità sul lato opposto Corso Umberto I. Proprio per questo motivo il centro commerciale e il locale in oggetto, sono comodamente raggiungibili e collegati alle principali viabilità, e sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 22, Sub. 208, Zc. 1, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 91.328,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Montesilvano (PE) - Via Verrotti snc c/o il Centro Commerciale Artigianale "Espansione due", interno 22, piano S1	64,49 mq	1.416,17 €/mq	€ 91.328,80	100,00%	€ 91.328,80
Valore di stima:					€ 91.328,80

Valore di stima: € 91.328,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Spese condominiali insolute	1829,68	€

Valore finale di stima: € 82.500,00

Il Valore finale di stima, pari a € 82.499,12 è stato arrotondato a € 82 500,00 per l'impossibilità oggettiva di stabilire con precisione centesimale il valore di un immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 02/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fragasso Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A. ATTI DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - B. SITUAZIONE IPO-CATASTALE (Aggiornamento al 30/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C. SITUAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 03/07/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - D. SOPRALLUOGHI E RILIEVI (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - F. ALTRA DOCUMENTAZIONE (Aggiornamento al 03/07/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - Via Verrotti snc c/o il Centro Commerciale Artigianale "Espansione due", interno 22, piano S1

Trattasi di un locale con destinazione artigianale composto da un piano terra con annesso servizio igienico e un soppalco raggiungibile con una scala interna in metallo, dove è presente anche un piccolo ripostiglio. Il locale si trova all'interno del Centro Commerciale Artigianale "Espansione due", situato al piano seminterrato del complesso ma facilmente raggiungibile da comode rampe che dalla Via Verrotti scendono al piano del locale che affaccia quasi di fronte un'ampia area destinata a cortile e parcheggio e che collega, oltre a numerosi altri locali artigianali e commerciali, facenti parte del Complesso, l'altra grande viabilità sul lato opposto Corso Umberto I. Proprio per questo motivo il centro commerciale e il locale in oggetto, sono comodamente raggiungibili e collegati alle principali viabilità, e sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 22, Sub. 208, Zc. 1, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto, si trova all'interno della sottozona Sottozona D2 "Aree artigianali - industriali esistenti" così come definito dall'attuale PRG e relative NTA del Comune di Montesilvano. La sottozona D2 è definita dall'art.51 delle NTA che le descrive come "quelle aree già consolidate all'interno del territorio urbano. Per gli edifici esistenti sarà consentito nell'ambito del lotto di pertinenza mantenere le attività esistenti, legittimamente acquisite. Oltre alla attività di cui all'art. 30 LUR è consentito l'ampliamento una tantum nella misura massima del 10% delle S.U. previa documentazione sulle effettive esigenze. Per le attività esistenti che intendono modificare l'uso artigianale o produttivo iniziale, escludendo nuove destinazioni residenziali è possibile accedere a tali modifiche attraverso le seguenti condizioni: standard minimi di legge in forme compatta e realmente fruibili D.L. 1444/68; U = non inferiore a quello fissato nella delibera di C.C. 38/97 e seg. limitatamente agli indici di accesso e di conversione. rifacimento e/o miglioramento delle reti infrastrutturali; pagamento oneri concessori. Le destinazioni d'uso consentite in trasformazioni sono le seguenti, a2, b, c1, c2, c3, d1, d2, d3, e2, e3, f1, g, h, n di cui all'art. 31 delle presenti norme. Nelle aree libere all'interno della zona D2 è consentito l'intervento diretto- e/o convenzionato, con i seguenti indici e parametri: lotto minimo 2000 Mq. per i nuovi interventi sui lotti liberi; Q 50% U.F. 0.7 mq/mq P come stabilito dalle vigenti norme in relazione agli usi H 10,50 Verde privato 20% delle S.F."

Prezzo base d'asta: € 82.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 249/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.500,00**

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Verrotti snc c/o il Centro Commerciale Artigianale "Espansione due", interno 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 22, Sub. 208, Zc. 1, Categoria C3	Superficie	64,49 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni ed è tuttora utilizzato come ufficio e laboratorio		
Descrizione:	Trattasi di un locale con destinazione artigianale composto da un piano terra con annesso servizio igienico e un soppalco raggiungibile con una scala interna in metallo, dove è presente anche un piccolo ripostiglio. Il locale si trova all'interno del Centro Commerciale Artigianale "Espansione due", situato al piano seminterrato del complesso ma facilmente raggiungibile da comode rampe che dalla Via Verrotti scendono al piano del locale che affaccia quasi di fronte un'ampia area destinata a cortile e parcheggio e che collega, oltre a numerosi altri locali artigianali e commerciali, facenti parte del Complesso, l'altra grande viabilità sul lato opposto Corso Umberto I. Proprio per questo motivo il centro commerciale e il locale in oggetto, sono comodamente raggiungibili e collegati alle principali viabilità, e sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Pescara il 08/03/2010

Reg. gen. 4202 - Reg. part. 2674

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 18/12/2024

Reg. gen. 19314 - Reg. part. 13961

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura