

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bocola Oriana, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 133.525,00	14

All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Arch. Bocola Oriana, con studio in Via Celestino V, 10 - 65129 - Pescara (PE), email bocola.oriانا@tiscali.it, PEC oriana.bocola@archiworldpec.it, cell. 3358245460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Massarenti 8/A, edificio B, piano T-1

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Appartamento al primo piano con cantina al piano terra e corte esclusiva, sito a Montesilvano in via Massarenti 8/A, porzione di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e un sottotetto, senza ascensore, denominato palazzina B.

L'unità di ca. mq 100,00 calpestabili è composta al piano terra da ingresso, bagno e vano cantina utilizzato in parte come cucina /pranzo con camino e, al piano primo, da tre ampie camere e bagno. In un vano ad uso camera sussiste la predisposizione degli impianti per l'angolo cottura, come da destinazione d'origine. L'unità è inoltre dotata di un balcone e di una loggia di ca. mq 15,00 sul fronte principale. Il collegamento tra i due livelli è garantito sia dalla scala interna che dal vano scala condominiale, a servizio di due ingressi al piano terra e al piano primo, mentre la cantina al piano terra è accessibile anche dall'esterno tramite una basculante.

Il marciapiede antistante a tale accesso risulta essere condominiale, ma di fatto ad uso esclusivo della proprietà.

Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge lungo una strada a basso flusso di traffico, prettamente residenziale e collegata direttamente con la Vestina, asse commerciale urbano dotato di tutti i servizi di prima necessità e mezzi pubblici. L'ubicazione del bene permette un agevole collegamento a nord/est con l'accesso alla Circonvallazione, con la stazione e a nord/ovest con il casello autostradale Pescara Nord. A circa 2 km si raggiunge la riviera.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di compravendita, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara, il 10/07/2003 al n.7270 di formalità, riguardante l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, acquistata da Costruzioni DMP di De Fabritiis Marco e Daniele & C. S.a.s. con sede in Città Sant'Angelo, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile né il certificato di residenza.

Tali documenti sono stati acquisiti e allegati alla perizia.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati ad oggi risultano divorziati. Il sig. **** Omissis **** ha contratto successivo matrimonio in data 05/01/2019 in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.13, part.1609, sub.9 confina: a sud-est con vano scala e garage sub.8 di altra ditta; a nord-est con corte comune sub.1 e distacco verso via Massarenti; a nord-ovest con unità sub.12 e sub.10 di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano cantina PT	47,00 mq	52,70 mq	0,60	31,62 mq	2,40 m	Terra
Corte esclusiva	40,00 mq	40,00 mq	0,115	4,60 mq	2,40 m	Terra
Abitazione P1	53,70 mq	64,85 mq	1	64,85 mq	2,70 m	Primo
Balcone	4,80 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	2,70 m	Primo
Loggia	17,00 mq	19,00 mq	0,35	6,65 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				109,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano terra di altezza 2,40 mt è interamente destinato a cantina, ma nella realtà, una porzione è stata trasformata in angolo cottura, originariamente ubicato al piano primo. La difformità è sanabile senza opere edilizie in quanto si tratta di ripristinare l'angolo cottura nel vano di destinazione originario, nel quale insistono

già predisposti gli impianti . Il recupero di una parte del vano cantina come vano cucina (pertanto abitabile) potrà eventualmente essere predisposto solo dopo aver risanato la situazione originaria e depositando successivamente una pratica ai sensi della L.R.40/2017 per recupero vani accessori, anche alla luce del nuovo decreto "salva casa".

Data la destinazione originaria da ripristinare e la potenzialità di recupero futuro si è valutato di applicare un coefficiente per locali accessori collegati all'abitazione maggiorato: una media tra il coefficiente 0.35 per vano accessorio collegato e 0.90 per potenziale porzione recuperabile come vano abitabile.

Alla corte esclusiva è stato applicato un coefficiente di riduzione dell'11,5% che si riferisce ad un valore medio dato dalla somma del 15% su 25 mq e il 5% sull'eccedenza di 15 mq.

Si arrotonda la superficie convenzionale a ca.109,00 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2003 al 23/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1512 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 10 Reddito dominicale € 7,52 Reddito agrario € 5,17
Dal 23/11/2004 al 07/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1609 Categoria EU, Cons. 09 10
Dal 07/12/2004 al 17/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1609, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 328,98 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	1609	9	2	A2	4	6,5 vani	130 mq	328,98 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale in merito alla distribuzione interna dei locali. Al piano terra il vano cantina di maggiore superficie è di fatto una zona giorno composta da cucina e soggiorno. Al piano primo il vano descritto con angolo cottura risulta essere una camera da letto con impianti predisposti. Tali difformità sono sanabili senza opere edilizie: si tratta di ripristinare le destinazioni d'uso originarie.

PATTI

Si rileva la costituzione di Vincolo di Destinazione a favore del comune di Montesilvano, autenticata dal notaio Giovanni Bulferi in data 23//10/2006 rep.137151, trascritto a Pescara il 26/10/2006 al n.14309.

La scrittura privata è a carico degli esecutati e dell'**** Omissis ****, proprietaria di un attiguo terreno con sovrastante fabbricato in via Irma Bandiera, identificato al fg.13 - part.1720.

Il fabbricato di cui è porzione il cespite pignorato è posizionato a 4,50 mt dal confine in virtù del regolamento dettato dal PUE 309/A - 310 - quadrante 4.3, approvato.

Al piano interrato del terreno attiguo alla part.1609, insiste un parcheggio e un magazzino di proprietà dell'Immobiliare suddetta, realizzato in deroga alla distanza di 1,50 mt dal confine, mentre al piano terra, in corrispondenza della corte esclusiva di pertinenza del bene pignorato, è stata realizzata una tettoia a confine con la part.1720. L'accordo sottoscritto dalle parti oltre a sancire la deroga sulla distanza obbliga gli esecutati a garantire che la raccolta delle acque piovane provenienti dalla tettoia avvenga nella loro proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è stato realizzato circa 20 anni fa (2006) e risulta in buone condizioni da una verifica visiva. Nell'unità oggetto di pignoramento non sono state riscontrate criticità evidenti a meno degli infissi in legno, che presentano segni di degrado nella finitura. Si può dichiarare l'immobile in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: la corte comune antistante l'ingresso, l'androne - vano scala, il locale tecnico sottoscala rispettivamente indicate come BCNC ai sub.1-2-3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: fondazioni in c.a., graticcio di travi rovesce (fonte: collaudo statico);
Strutture verticali: telaio in cemento armato;
Solai: misto in latero-cemento;
Copertura: copertura a falde inclinate con solaio del tipo misto in latero-cemento;
Manto di copertura: tegole canadesi;
Pareti esterne: muratura a cassetta, con interposta intercapedine coibentata esternamente tinteggiata;
Pareti interne: blocchi forati in laterizio intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: monocottura;
Rivestimenti: ceramica sulle pareti della cucina e dei servizi igienici;
Sanitari: in ceramica sospesi;
Infissi esterni: in legno con doppio vetro termico persiane in legno; porte d'ingresso blindate;
Infissi interni: porte in legno a battente e scorrevoli;
Soffitti: intonacati e tinteggiati;
Scala interna: legno e metallo;

Altezza utile: media 2,40 metri al piano terra e 2,70 al piano primo;
 Impianti: Impianto elettrico, impianto idrico sanitario con autoclave e serbatoio autonomo, impianto termico autonomo con caldaia murale e radiatori in ghisa, impianto a gas originari di costruzione (2005). Si aggiunge impianto di allarme e due condizionatori con unità split nella zona giorno e in una camera;
 Impianto videocitofonico: originari di costruzione (2005);
 Balconi: parapetto in cemento armato tinteggiato con copertine in cotto, struttura in ferro come ringhiera, pavimento in gres;
 Esposizione: SO e NE;
 Scale condominiali: gradinata comune scala A in cemento armato pavimentato con marmo, pareti tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, insieme al figlio **** Omissis ***

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2003 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizia Amicarelli	24/06/2003	56373	4617
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	10/07/2003	7270	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2005 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Ambrosini	12/05/2005	8206	3476
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	16/05/2005	4944	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 16/05/2024
Reg. gen. 8115 - Reg. part. 1666
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Andrea Ambrosini
Data: 12/05/2005
N° repertorio: 8207
N° raccolta: 3477

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pescara il 26/06/2013
Reg. gen. 8261 - Reg. part. 5971
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Pignoramento a favore di FIDITALIA SPA con sede in Milano. Tribunale di Pescara, in data 03/06/2013 rep.1021.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pescara il 12/02/2024
Reg. gen. 1988 - Reg. part. 1444
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

- € 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B6 di Completamento e trasformazione PUE, normata dall'art.40 delle N.T.A. della strumentazione urbanistica vigente nel comune di Montesilvano. Quadrante 4.3

L'area è inoltre interessata dal vincolo idrogeologico.

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.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato residenziale in attuazione del sub-ambito dei PUE n.309 e 310 Q4.3, lotto B. La variante alla scheda PUE menzionata è stata approvata con delibera G.M. n.377 del 14/11/02.

La ditta DMP Costruzioni sas con la DIA del 30/06/2003 n.034552, depositava inizialmente un progetto con due piani abitabili, oltre il piano terra destinato a garage e cantina (di altezza 2.40 mt) e sottotetto dotato di impianti.

Con la DIA del 27/10/2004 n.051499 venivano depositate in variante il recupero dei sottotetti, la trasformazione di alcuni garage in cantine, variazioni interne di tramezzi e realizzazione di bagni al piano terra, nuove scale interne di collegamento tra il piano terra e il primo piano.

Oggi il fabbricato è composto da una schiera di 4 unità duplex tra piano terra e primo e 4 unità duplex tra secondo piano e sottotetto.

In data 06/12/2004 veniva sottoscritto certificato di collaudo delle opere.

In data 06/03/2006 con n. prot. Gen. 011784 il comune di Montesilvano attestava l'agibilità dell'intero fabbricato e nello specifico, per l'unità oggetto di procedura esecutiva, venivano dichiarati come agibili i seguenti locali:

piano terra sub.9 - 2 cantine e un wc;

piano primo sub.9 - 2 camere, 1 soggiorno/pranzo/angolo cottura, 1 bagno, 1 disimpegno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle verifiche effettuate si è rilevata una difformità tra stato di fatto e l'ultimo progetto depositato relativamente alla destinazione d'uso dei vani, ma non nella distribuzione degli spazi.

Il piano terra destinato a cantina accoglie in realtà la zona giorno con cucina e salotto e al piano primo, il locale destinato a soggiorno pranzo e angolo cottura, con impianti predisposti, risulta essere una camera da letto.

E' possibile sanare tali difformità ripristinando lo stato dei luoghi senza opere edilizie o comunque con piccoli interventi in economia. Solo con uno stato di fatto regolare si potrà eventualmente presentare una pratica per il recupero di porzione della cantina, rispettando i parametri aerilluminanti e trasformando questo spazio accessorio non abitabile, con un'altezza di 2,40 mt, in vano abitabile, ai sensi della L.R. 40/2017, viste anche le nuove norme introdotte dalla legge 105/2024 conosciuta come "Decreto salva casa".

Gli oneri da sostenere comprensivi anche di un certificato APE sono di ca. 1.500,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 680,00

Le quote condominiali al 31/12/2024 risultano tutte pagate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Massarenti 8/A, edificio B, piano T-1

Appartamento al primo piano con cantina al piano terra e corte esclusiva, sito a Montesilvano in via Massarenti 8/A, porzione di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e un sottotetto, senza ascensore, denominato palazzina B.

L'unità di ca. mq 100,00 calpestabili è composta al piano terra da ingresso, bagno e vano cantina utilizzato in parte come cucina /pranzo con camino e, al piano primo, da tre ampie camere e bagno. In un vano ad uso camera sussiste la predisposizione degli impianti per l'angolo cottura, come da destinazione d'origine. L'unità è inoltre dotata di un balcone e di una loggia di ca. mq 15,00 sul fronte principale.

Il collegamento tra i due livelli è garantito sia dalla scala interna che dal vano scala condominiale, a servizio di due ingressi al piano terra e al piano primo, mentre la cantina al piano terra è accessibile anche dall'esterno tramite una basculante.

Il marciapiede antistante a tale accesso risulta essere condominiale, ma di fatto ad uso esclusivo della proprietà.

Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge lungo una strada a basso flusso di traffico, prettamente residenziale e collegata direttamente con la Vestina, asse commerciale urbano dotato di tutti i servizi di prima necessità e mezzi pubblici. L'ubicazione del bene permette un agevole collegamento a nord/est con l'accesso alla Circonvallazione, con la stazione e a nord/ovest con il casello autostradale Pescara Nord. A circa 2 km si raggiunge la riviera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1609, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 133.525,00

La stima è stata sviluppata sulla base del criterio sintetico - comparativo, insieme all'esame della documentazione ufficiale quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il metodo comparativo è una elaborazione estimativa svolta attraverso il confronto tra l'unità oggetto di stima ed altri immobili simili, che attraverso un processo di correttivi d'incremento o decremento dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili, permette di raggiungere una sintesi valutativa. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2024 - semestre 1 per la zona Periferica/- zone collinari prospicienti il cimitero e tra via Vestina e via fiume Saline - per abitazioni in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 970 €/mq fino ad un massimo di 1.450,00 €/mq per una media di 1.210,00 €/mq

Date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, il valore medio statistico estratto dal Borsino Immobiliare è di ca.1.217,00 €/mq

Dal confronto con immobili simili ubicati nella stessa zona d'interesse e, applicando dei coefficienti correttivi ai prezzi di vendita proposti, tenendo conto della mancanza di un box auto e/o di un parcheggio esclusivo in area condominiale recintata, il valore medio si aggira intorno a ca. 1.250 €/mq.

Alla luce di queste premesse, il più probabile valore unitario medio di mercato su cui attestarsi è di 1.225 €/mq.

All'interno di questo valore è compreso l'onere per il ripristino allo stato originario delle destinazioni d'uso del vano cantina e camera.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Massarenti 8/A, edificio B, piano T-1	109,00 mq	1.225,00 €/mq	€ 133.525,00	100,00%	€ 133.525,00
				Valore di stima:	€ 133.525,00

Valore finale di stima: € 133.525,00

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 12/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bocola Oriana

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e giuramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza e stato civile - Certificato di matrimonio
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di primo accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Mappa - Dimostrazione subalterni - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure storiche - Visura attuale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elenco formalità - Nota vincolo di destinazione
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 8 Altri allegati - Accesso atti
- ✓ N° 9 Altri allegati - DIA 30/06/2003
- ✓ N° 10 Altri allegati - DIA in variante 27/10/2004
- ✓ N° 11 Altri allegati - Conformità impianti - Agibilità
- ✓ N° 12 Altri allegati - Elaborati grafici allegati alla DIA
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Massarenti 8/A, edificio B, piano T-1

Appartamento al primo piano con cantina al piano terra e corte esclusiva, sito a Montesilvano in via Massarenti 8/A, porzione di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e un sottotetto, senza ascensore, denominato palazzina B.

L'unità di ca. mq 100,00 calpestabili è composta al piano terra da ingresso, bagno e vano cantina utilizzato in parte come cucina /pranzo con camino e, al piano primo, da tre ampie camere e bagno. In un vano ad uso camera sussiste la predisposizione degli impianti per l'angolo cottura, come da destinazione d'origine. L'unità è inoltre dotata di un balcone e di una loggia di ca. mq 15,00 sul fronte principale.

Il collegamento tra i due livelli è garantito sia dalla scala interna che dal vano scala condominiale, a servizio di due ingressi al piano terra e al piano primo, mentre la cantina al piano terra è accessibile anche dall'esterno tramite una basculante.

Il marciapiede antistante a tale accesso risulta essere condominiale, ma di fatto ad uso esclusivo della proprietà.

Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge lungo una strada a basso flusso di traffico, prettamente residenziale e collegata direttamente con la Vestina, asse commerciale urbano dotato di tutti i servizi di prima necessità e mezzi pubblici. L'ubicazione del bene permette un agevole collegamento a nord/est con l'accesso alla Circonvallazione, con la stazione e a nord/ovest con il casello autostradale Pescara Nord. A circa 2 km si raggiunge la riviera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1609, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B6 di Completamento e trasformazione PUE, normata dall'art.40 delle N.T.A. della strumentazione urbanistica vigente nel comune di Montesilvano. Quadrante 4.3 L'area è inoltre interessata dal vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 133.525,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.525,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Massarenti 8/A, edificio B, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1609, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	109,07 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è stato realizzato circa 20 anni fa (2006) e risulta in buone condizioni da una verifica visiva. Nell'unità oggetto di pignoramento non sono state riscontrate criticità evidenti a meno degli infissi in legno, che presentano segni di degrado nella finitura. Si può dichiarare l'immobile in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Appartamento al primo piano con cantina al piano terra e corte esclusiva, sito a Montesilvano in via Massarenti 8/A, porzione di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e un sottotetto, senza ascensore, denominato palazzina B.</p> <p>L'unità di ca. mq 100,00 calpestabili è composta al piano terra da ingresso, bagno e vano cantina utilizzato in parte come cucina /pranzo con camino e, al piano primo, da tre ampie camere e bagno. In un vano ad uso camera sussiste la predisposizione degli impianti per l'angolo cottura, come da destinazione d'origine. L'unità è inoltre dotata di un balcone e di una loggia di ca. mq 15,00 sul fronte principale.</p> <p>Il collegamento tra i due livelli è garantito sia dalla scala interna che dal vano scala condominiale, a servizio di due ingressi al piano terra e al piano primo, mentre la cantina al piano terra è accessibile anche dall'esterno tramite una basculante.</p> <p>Il marciapiede antistante a tale accesso risulta essere condominiale, ma di fatto ad uso esclusivo della proprietà.</p> <p>Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge lungo una strada a basso flusso di traffico, prettamente residenziale e collegata direttamente con la Vestina, asse commerciale urbano dotato di tutti i servizi di prima necessità e mezzi pubblici. L'ubicazione del bene permette un agevole collegamento a nord/est con l'accesso alla Circonvallazione, con la stazione e a nord/ovest con il casello autostradale Pescara Nord. A circa 2 km si raggiunge la riviera.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, insieme al figlio **** Omissis ****		