
TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mastrangelo Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 236.803,20	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 08/05/2025, il sottoscritto Arch. Mastrangelo Ugo, con studio in Via Campo Felice, 49 - Pescara (PE), email ugo.mastrangelo@libero.it, PEC ugo.mastrangelo@archiworldpec.it, Tel. 328 4222715, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina, 428, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al primo piano di un fabbricato residenziale. Si trova in zona semi-periferica lungo la Via Vestina che collega Montesilvano all'entroterra. Nelle vicinanze si trovano farmacia, centro commerciale, distributore di carburante ed altri servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina, 428, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente nel fascicolo la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale. La stessa risale all'atto di donazione accettata del 28/04/1977 con il quale la piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta all'esecutato

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.

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato per donazione, in data antecedente al matrimonio

CONFINI

Al piano primo, l'immobile confina solo con il sub 3 (bene comune non censibile)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	182,30 mq	211,00 mq	1	211,00 mq	2,92 m	1
Balcone	77,60 mq	84,65 mq	0,25	21,16 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				232,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 17/12/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 166 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 25 30 Reddito dominicale € 20,91 Reddito agrario € 14,37
Dal 17/12/1975 al 11/02/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 166 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 25 30 Reddito dominicale € 20,91 Reddito agrario € 14,37
Dal 11/02/1976 al 12/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 475 Qualità Seminativo arborato

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 90 Reddito dominicale € 6,53 Reddito agrario € 4,49
Dal 20/06/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 475, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 0,75 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 475, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 475, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 225,00 MQ - TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 211 mq Rendita € 433,82 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	475	7	2	A2	3	10	225,00 MQ - TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 211 mq	433,82 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

SONO RISCONTRATE LIEVI DISCORDANZE INTERNE

PRECISAZIONI

Sono stati verificati i seguenti documenti:

- visure catastali storiche
- planimetrie catastali attuali
- ispezioni ipotecarie
- documentazione urbanistica/edilizia
- estratto di matrimonio

PATTI

NON SONO STATI RISCONTRATI PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione. Secondo quanto ha riferito l'esecutato in sede di sopralluogo, due bagni hanno perdite d'acqua. Una è visibile sulla parete che separa un servizio igienico e il vano scala (vedi fotografia). Esternamente il fabbricato necessita di manutenzione e presenta problemi di infiltrazioni (cornicione e balconi)

PARTI COMUNI

DALLA LETTURA DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE, IN PARTICOLAR MODO DELL'ELABORATO PLANIMETRICO CHE SI ALLEGA, EMERGE QUANTO SEGUE:

- IL SUB 2 (LOCALE ENEL) RISULTA BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 6-7-8. LO STESSO E' ACCESSIBILE DAL SUB 10 (AUTORIMESSA) CON ALTRA INTESAZIONE
- IL SUB 3 (INGRESSO E VANO SCALA) RISULTA BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 6-7-8

SI EVIDENZIA CHE TUTTA L'AREA ESTERNA DEL LOTTO RISULTA ESSERE ESCLUSIVA DEL SUB 6 (ALTRA PROPRIETA')

SULL'ATTO DI DONAZIONE DEL 28/04/1977, CON IL QUALE L'IMMOBILE PIGNORATO E' STATO TRASFERITO ALL'ESECUTATO, SI LEGGE TESTUALMENTE:

.....LE PORZIONI IMMOBILIARI SUDDETTE SI TRASFERISCONO NEI DONATARI NELLO STATO DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, COME SOPRA SPIEGATO, CON TUTTI I DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, SERVITU', ADIACENZE, PERTINENZE ED ACCESSIONI, CON I PROPORZIONALI DIRITTI ED OBBLIGHI SULLE PARTI ED IMPIANTI COMUNI ALL'INTERO EDIFICIO A NORMA DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONDOMINIO, IVI COMPRESI IL VANO CALDAIA, IL VANO SCALA ED IL PIANO SOFFITTA E CON DIRITTO DI PASSAGGIO SULLA STRISCIA DI TERRENO DEL DONANTE, DISTINTA CON LA PARTICELLA 166 DELLO STESSO FOGLIO 12, LARGA METRI OTTO, SITA LUNGO TUTTO IL CONFINE OVEST, CON INIZIO DA VIA VESTINA NONCHE SULLA PORZIONE DELL'AREA NON COPERTA DAL FABBRICATO ED ANTISTANTE IL VANO SCALA.....

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

DALLA LETTURA DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE NON RISULTANO SERVITU' SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata in C.A. e chiusure in laterizio. Il tetto è a falde a padiglione. Le facciate esterne sono intonacate con intonaco tradizionale dell'epoca di realizzazione.

L'unità immobiliare pignorata si presenta con i materiali di seguito descritti:

- Le pareti interne intonacate e tinteggiate;
- La pavimentazione interna è in materiale ceramico (solo una camera ha il pavimento in laminato);
- I servizi igienici hanno le pareti parzialmente rivestite e sono dotati di sanitari;
- L'impianto di riscaldamento è composto da vecchia caldaia E radiatori a parete;
- Sono presenti l'impianto idrico e elettrico;
- Le finestre sono in legno e vetro singolo;
- La porta di ingresso in legno.

Le caratteristiche dei materiali sono evidentemente riconducibili a quelle dell'epoca di realizzazione.

Non sono reperibili né si hanno informazioni in merito alle conformità degli impianti presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riferito dall'esecutato, l'appartamento è utilizzato come abitazione di residenza dallo stesso e dalla moglie.

Interrogata l'agenzia delle entrate, non esistono contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1977 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Di Carlo	28/04/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	05/05/1977	2692	2346
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 13/02/2013
Reg. gen. 2082 - Reg. part. 146
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Rogante: CLEMENTINI ELENA
Data: 11/02/2013
Note: PREGIUDIZIEVOLE CONTRO: [REDACTED] IN QUALITÀ DI TERZO DATORE DI IPOTECA E DI DEBITORE NON DATORE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 26/06/2017
Reg. gen. 8774 - Reg. part. 6116
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 25/02/2025
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1928
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono in

- per le trascrizioni imposta fissa di € 200,00, € 35,00 di tassa, € 59,00 di imposta di bollo;
- per le ipoteche volontarie € 35,00 di tassa;
- per cancellare le ipoteche giudiziali imposta pari a 0,50% dell'importo dell'ipoteca con minimo di € 200,00 per ognuna, oltre € 35,00 di tassa ed € 59,00 di imposta di bollo.

Si evidenzia che sull'immobile risultano trascritti n. 2 (due) verbali di pignoramento

L'immobile ricade in zona B4 del Piano Regolatore Generale (art. 38 delle NTA).

La normativa dice quanto segue:

La sottozona B4 comprende diverse aree semicentrali e/o periferiche con indice fondiario variabile sino a 2 MC./Mq. prevalentemente edificata, ma con aree inedificate destinate anche in questo caso al completamento della urbanizzazione e della edificazione sia al recupero del patrimonio esistente che al recupero di standards. In tale sottozona sono ammessi, quali strumenti attuativi, piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, anche se con dimensione minima, estesa a singoli lotti ed interi isolati, definiti da strade, piazze o spazi pubblici o comunque, da delimitazioni di sottozona e anche soltanto da parti organiche di isolati, purché con dimensione non inferiore a 2.000 Mq. al netto delle superfici stradali pubbliche esistenti.

Nella sottozona B4, in assenza di strumenti attuativi, sono consentiti ad intervento diretto convenzionato:

1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia;
2. la ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente; l'altezza non potrà superare i limiti fissati nel quadrante urbanistico di appartenenza;
3. il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 2.00 MC./Mq. fino al raggiungimento di tale valore e nuove costruzioni nei lotti ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If) di 1,00 MC./Mq.; sono consentite sopraelevazioni nei limiti delle altezze consentite per i quadranti urbanistici di appartenenza.
4. le demolizioni e riedificazioni, anche parziali, condotte per singoli edifici saranno consentite con il recupero di una volumetria pari al doppio della volumetria di demolizione e comunque senza superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3.00 mc/mq per singolo intervento e di 4.00 mc/mq per interventi su più fabbricati.

Per i precedenti punti non sono obbligatorie le cessioni, in particolare per le sopraelevazioni e gli ampliamenti, nei limiti di incremento del 10% della volumetria esistente.

5. Per le aree libere all'interno delle sottozone B4 si applica un indice fondiario pari a 1 MC./Mq.

6. Le nuove edificazioni sono consentite su un lotto minimo di MQ 500.

L'utilizzazione della cubatura relativa agli indici di fabbricabilità di cui al presente articolo, è subordinata alla cessione gratuita al Comune, tranne per interventi di ampliamento e sopraelevazione, per ampliamenti di sedi stradali e spazi pedonali, parcheggi, servizi e verde pubblico, di una superficie di terreno pari a Mt. 2,00 e sull'intero fronte strada principale. Per particolari situazioni, previo allineamento dell'U.T.C., potranno cedere profondità inferiori fino ad un minimo inderogabile di Mt. 1,00. I proprietari obbligati alle cessioni potranno realizzare le opere di urbanizzazione primaria interessanti il fronte strada, a scomputo degli oneri concessori. In caso di sopraelevazione vale l'accordo con i confinanti in deroga alle distanze.

Gli edifici fronteggianti strade pubbliche sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora debbano procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) dell'art. 30 della LUR, devono rispettare tale allineamento prevalente.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 34.

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.

A seguito della richiesta effettuata presso il competente ufficio Comunale, il sottoscritto ha potuto verificare che sono stati emessi dal Comune di Montesilvano i seguenti provvedimenti:

- Licenza edilizia n. 1885 del 09/04/1975 in testa al sig. **** Omissis ****
- Licenza edilizia in variante n. 770 del 13/03/1981 in testa ai sigg.ri **** Omissis ****

Di quest'ultima licenza edilizia è stato possibile visionare l'elaborato grafico

- Esiste anche la dichiarazione di Abitabilità del 12/02/1983 in testa ai sigg.ri **** Omissis ****

Le verifiche di legittimità sono state eseguite limitatamente all'immobile pignorato.

A seguito dei sopralluoghi effettuati al fine di rilevare lo stato di fatto, necessario alla verifica di conformità edilizia, sono emerse le seguenti difformità rispetto al progetto in variante sopra citato:

- Il progetto prevedeva al piano primo la realizzazione di 2 appartamenti entrambi con accesso dal pianerottolo comune. In realtà ne risulta realizzato 1, quindi con fusione da due unità ad una (quella attuale) e conseguente diversa distribuzione degli spazi interni;
- Sono state realizzate anche modifiche esterne prospettiche, in particolar modo diverso numero, posizione e dimensione delle finestre.

Dalla lettura del regolamento comunale e a seguito di colloqui effettuati con i tecnici dell'ufficio edilizia privata, si riscontra che alcune situazioni non sono conformi alla normativa vigente. Pertanto, nell'attuale situazione, non è possibile ottenere il rilascio della sanatoria per i seguenti motivi:

il locale cucina non rispetta l'art. 24 del regolamento edilizio che prevede la dimensione minima pari a 2.10 mt. Inoltre, il servizio igienico adiacente la cucina, si apre direttamente sulla zona soggiorno-pranzo senza il necessario antibagno.

Il sottoscritto non ritiene opportuno valutare i costi di ripristino che sarebbero alti in quanto si dovrebbe ricondurre la situazione approvata con n. 2 appartamenti, con totale ridistribuzione interna, complessivo rifacimento degli impianti e modifiche esterne. Si ritiene pertanto più opportuno un abbattimento del valore stimato in conseguenza di quanto riscontrato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte dall'esecutato, le spese comuni sono divise tra i proprietari senza la presenza di un condominio

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina, 428, piano 1
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al primo piano di un fabbricato residenziale. Si trova in zona semi-periferica lungo la Via Vestina che collega Montesilvano all'entroterra. Nelle vicinanze si trovano farmacia, centro commerciale, distributore di carburante ed altri servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 475, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 278.592,00
Per la stima si sono consultati sul sito dell'Agenzia delle Entrate i valori dichiarati, si è consultato l'osservatorio dei valori immobiliari (OMI), è stato consultato sul web il sito Borsino immobiliare e si sono prese informazioni presso agenzie immobiliari.
Rispetto al range dei valori reperiti, il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
 - Vetustà
 - Ubicazione dell'immobile
 - Stato di manutenzione e conservazione
 - Materiali e finiture generali del fabbricato e dell'appartamento
 - La situazione del mercato e della domanda e dell'offerta nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vestina, 428, piano 1	232,16 mq	1.200,00 €/mq	€ 278.592,00	100,00%	€ 278.592,00
Valore di stima:					€ 278.592,00

Valore di stima: € 278.592,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per difformità edilizie	15,00	%

Valore finale di stima: € 236.803,20

La situazione del mercato e della domanda e dell'offerta nella zona hanno determinato la scelta del valore degli immobili. Si è tenuto conto delle seguenti variabili:

data di realizzazione dell'edificio, ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che sull'immobile risultano trascritti n. 2 (due) verbali di pignoramento

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 25/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mastrangelo Ugo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica fabbricati
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica terreni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale con elenco sub
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati esecutivo
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria esecutivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota pignoramento 2017
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota pignoramento 2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota atto di donazione



- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota iscrizione ipoteca
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria rilevata stato attuale
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Ultima licenza edilizia
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Grafico ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Google maps - Vista aerea
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina, 428, piano 1
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al primo piano di un fabbricato residenziale. Si trova in zona semi-periferica lungo la Via Vestina che collega Montesilvano all'entroterra. Nelle vicinanze si trovano farmacia, centro commerciale, distributore di carburante ed altri servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 475, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B4 del Piano Regolatore Generale (art. 38 delle NTA). La normativa dice quanto segue: La sottozona B4 comprende diverse aree semicentrali e/o periferiche con indice fondiario variabile sino a 2 MC./Mq. prevalentemente edificata, ma con aree inedificate destinate anche in questo caso al completamento della urbanizzazione e della edificazione sia al recupero del patrimonio esistente che al recupero di standards. In tale sottozona sono ammessi, quali strumenti attuativi, piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, anche se con dimensione minima, estesa a singoli lotti ed interi isolati, definiti da strade, piazze o spazi pubblici o comunque, da delimitazioni di sottozona e anche soltanto da parti organiche di isolati, purché con dimensione non inferiore a 2.000 Mq. al netto delle superfici stradali pubbliche esistenti. Nella sottozona B4, in assenza di strumenti attuativi, sono consentiti ad intervento diretto convenzionato: 1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; 2. la ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente; l'altezza non potrà superare i limiti fissati nel quadrante urbanistico di appartenenza; 3. il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 2.00 MC./Mq. fino al raggiungimento di tale valore e nuove costruzioni nei lotti ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiario (If) di 1,00 MC./Mq.; sono consentite sopraelevazioni nei limiti delle altezze consentite per i quadranti urbanistici di appartenenza. 4. le demolizioni e riedificazioni, anche parziali, condotte per singoli edifici saranno consentite con il recupero di una volumetria pari al doppio della volumetria di demolizione e comunque senza superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 3.00 mc/mq per singolo intervento e di 4.00 mc/mq per interventi su più fabbricati. Per i precedenti punti non sono obbligatorie le cessioni, in particolare per le sopraelevazioni e gli ampliamenti, nei limiti di incremento del 10% della volumetria esistente. 5. Per le aree libere all'interno delle sottozone B4 si applica un indice fondiario pari a 1 MC./Mq. 6. Le nuove edificazioni sono consentite su un lotto minimo di MQ 500. L'utilizzazione della cubatura relativa agli indici di fabbricabilità di cui al presente articolo, è subordinata alla cessione gratuita al Comune, tranne per interventi di ampliamento e sopraelevazione, per ampliamenti di sedi stradali e spazi pedonali, parcheggi, servizi e verde pubblico, di una superficie di terreno pari a Mt. 2,00 e sull'intero fronte strada principale. Per particolari situazioni, previo allineamento dell'U.T.C., potranno cedere profondità inferiori fino ad un minimo inderogabile di Mt. 1,00. I proprietari obbligati alle cessioni potranno realizzare le opere di urbanizzazione primaria interessanti il fronte strada, a scomputo degli oneri concessori. In caso di sopraelevazione vale l'accordo con i confinanti in deroga alle distanze. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora debbano procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) dell'art. 30 della LUR, devono rispettare tale allineamento prevalente. Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 34.

Prezzo base d'asta: € 236.803,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 236.803,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Vestina, 428, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 475, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	232,16 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione. Secondo quanto ha riferito l'esecutato in sede di sopralluogo, due bagni hanno perdite d'acqua (una è visibile sulla parete che separa un servizio igienico e il vano scala (vedi fotografia). Esternamente il fabbricato necessita di manutenzione e presenta problemi di infiltrazioni (cornicione e balconi)		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al primo piano di un fabbricato residenziale. Si trova in zona semi-periferica lungo la Via Vestina che collega Montesilvano all'entroterra. Nelle vicinanze si trovano farmacia, centro commerciale, distributore di carburante ed altri servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come riferito dall'esecutato, l'appartamento è utilizzato come abitazione di residenza dallo stesso e dalla moglie. Interrogata l'agenzia delle entrate, non esistono contratti di locazione.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO*Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 13/02/2013
Reg. gen. 2082 - Reg. part. 146
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Rogante: CLEMENTINI ELENA
Data: 11/02/2013
Note: PREGIUDIZIEVOLE CONTRO: [REDACTED] QUALITÀ DI TERZO DATORE DI IPOTECA E DI DEBITORE NON DATORE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 26/06/2017
Reg. gen. 8774 - Reg. part. 6116
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 25/02/2025
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 1928
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura