

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzone Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.966,08	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 30/04/2025, il sottoscritto Arch. Mazzone Alessandro, con studio in Via Giovanni Amendola, 7 - 65122 - Pescara (PE), email arch.mazzone@libero.it, PEC alessandro.mazzone@archiworldpec.it, Tel. 085 49 15 033 - 329 14 65 794, Fax 085 49 10 514, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Montesilvano (PE) - Corso Umberto Primo n.280, interno 3, piano 2 (Coord. Geografiche: 42.507073, 14.160936)

DESCRIZIONE

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Montesilvano (PE) al foglio di mappa n.6, particella 223, sub 18, Cat. A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, 24 mq e rendita Euro 81,34. Il monolocale ad uso residenziale, fa parte di un edificio residenziale plurifamiliare isolato di tre livelli fuori terra con piano terra destinato a locali commerciali, area esterna a corte comune da cui si accede al vano scala condominiale, confina a Nord-Ovest con sub 19 di proprietà di **** Omissis ****, a Nord-Est con distacco su altro fabbricato e a Sud-Est con vano scala condominiale. Il bene è ubicato in Corso Umberto Primo al civico n°280, lungo la strada Nazionale Adriatica Nord, principale asse di collegamento Nord-Sud con la città capoluogo di Provincia Pescara, urbanisticamente collegata senza soluzione di continuità al Comune di Montesilvano (PE), è facilmente accessibile, essendo collocato a poca distanza dall'asse viario principale di collegamento Nord-Sud variante Adriatica SS.16, e dal casello autostradale A14 Pescara Nord. La zona interessata è a circa 1 km dal centro urbano di Montesilvano ed è caratterizzata da espansione residenziale mista ad attività commerciali e terziarie, dotata di sufficienti parcheggi ed è a poca distanza da molteplici attività commerciali della grande distribuzione a livello regionale. Il monolocale mansardato, è composto da un locale unico, un servizio igienico ed un terrazzo, con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore. Il monolocale è dotato di un unico infisso portafinestra in legno con vetrocamera che dà accesso al terrazzo, è presente uno scaldino a gas per riscaldamento, impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico-sanitario standard con vita utile di circa trenta anni. Il tutto in stato di manutenzione sufficiente.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Montesilvano (PE) - Corso Umberto Primo n.280, interno 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

CONFINI

Il monolocale confina a Nord-Ovest con sub 19 di proprietà di **** Omissis ****, a Nord-Est con distacco su altro fabbricato e a Sud-Est con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	21,00 mq	25,62 mq	1	25,62 mq	2,50 m	2
Terrazza	6,94 mq	6,94 mq	0,25	1,74 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				27,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in zona di facile accessibilità su asse viario principale Via Nazionale Adriatica SS.16 ed a poca distanza dal centro della città di Montesilvano (PE).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1992 al 16/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 223, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 24 mq Rendita € 81,34 Piano 2

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
	6	223	18	1	A3	1	1,5	24 mq	81,34 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto riscontrato.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è sufficiente.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni il suolo su cui insiste il fabbricato, la corte esterna, il vano scala ed il tetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente in atti una servitù passiva di uso trascritta a Pescara il 19/10/1987 al n.7004 di formalità, costituita con atto del 25/09/1987 a rogito del notaio Fernando De Rosa di Pescara n. di rep.128810, gravante la particella 223 del foglio 6 del catasto terreni del Comune di Montesilvano (PE).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a plinti in c.a. Esposizione: Sud-Est prevalente. Altezza interna utile: min.2.15 mt max 3,20 mt. Str. verticali: telaio in c.a. portante e tamponature in laterizio intonacate; Solai: in latero-cemento in buono stato di manutenzione; Copertura: A falde con struttura in latero-cemento, manto di tegole in laterizio in buono stato di manutenzione (fabbricato). Pareti esterne ed interne: Tamponature esterne in laterizio intonacato e tinteggiato in buono stato di manutenzione; Vano scala: in marmo e tinteggiato; pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione. Pavimentazione interna: ceramica in sufficiente stato di manutenzione. Infissi esterni ed interni: ad ante battente in legno con vetrocamera, oscuranti tapparella in pvc, infissi interni in legno tamburato. Volte: in latero-cemento intonacate e tinteggiate. Impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico sottotraccia, riscaldamento con scaldino a gas di rete, boiler elettrico per acqua calda sanitaria, i sanitari e le rubinetterie sono standard e in sufficiente stato di manutenzione. Il tutto in sufficiente stato di manutenzione. Condizioni generali: Il cespite si presenta in uno stato d'uso sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ambrosio Nicola	25/05/1985	18474	159209
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	03/06/1985	3039	
		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 08/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto cautelare del concessionario
Iscritto a Pescara il 17/08/2005
Reg. gen. 14634 - Reg. part. 3354
Importo: € 34.522,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73
Iscritto a Pescara il 14/12/2005
Reg. gen. 20977 - Reg. part. 4822
Importo: € 62.678,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: documenti correlati: Annotazione n. 2395 del 17/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI).

- **Ipoteca Legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73

Iscritto a Pescara il 21/12/2007

Reg. gen. 24681 - Reg. part. 5148

Importo: € 38.862,34

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 2396 del 17/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73

Iscritto a Pescara il 31/12/2008

Reg. gen. 21524 - Reg. part. 4555

Importo: € 266.102,74

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 2398 del 17/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca Legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73

Iscritto a Pescara il 02/07/2009

Reg. gen. 10865 - Reg. part. 2720

Importo: € 29.408,40

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 21/02/2025

Reg. gen. 2456 - Reg. part. 1815

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, per la cancellazione di un'ipoteca legale includono il pagamento di un'imposta ipotecaria pari allo 0,5% del valore dell'ipoteca (con un minimo di 200 euro), un'imposta di bollo di 59 euro e una tassa ipotecaria di 35 euro, per un totale di 294 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato residenziale con piano terra commerciale, insistente sulla particella n.223 del fg.6 del Comune di Montesilvano (PE) ricade DESTINAZIONE URBANISTICA:

FOGLIO: 6 - PARTICELLA: 223 STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: B2 - Art.36 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone B - Art.34 N.T.A. Sottozona B2 Art.36 N.T.A.

STRUMENTO: Q - Quadranti urbanistici ZONA: Q3 - Quadranti urbanistici RICADE: 100,0%;

STRUMENTO: AMB - P.R.P. ZONA: 6 - Ambito 6 TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Costa
Pescarese;

STRUMENTO: TV - P.R.P. ZONA: D - Classi di Tutela e Valorizzazione RICADE: 100,0% DESCRIZIONE:
Trasformazione a regime ordinario; STRUMENTO: RIdr - P.G. Rischio di Alluvioni Ad. Del. C.I.P.27/2021 del
20/12/2021 Appr. DPCM del 01/12/2022

ZONA: R3 - Mappa del Rischio TIPO: Poligonale RICADE: 77,5% DESCRIZIONE: R3 - Rischio elevato.

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.

Il fabbricato residenziale con piano terra commerciale, insistente sulla particella n.223 del fg.6 del Comune di Montesilvano (PE) è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.2870 del 25/03/1986 e della Variante n.6403 del 23/02/1995. L'abitabilità è stata rilasciata il 20/06/1995 prot.n.26632.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto depositato presso il Comune di Montesilvano (PE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Montesilvano (PE) - Corso Umberto Primo n.280, interno 3, piano 2
Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Montesilvano (PE) al foglio di mappa n.6, particella 223, sub 18, Cat. A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, 24 mq e rendita Euro 81,34. Il monolocale ad uso residenziale, fa parte di un edificio residenziale plurifamiliare isolato di tre livelli fuori terra con piano

terra destinato a locali commerciali, area esterna a corte comune da cui si accede al vano scala condominiale, confina a Nord-Ovest con sub 19 di proprietà di **** Omissis ****, a Nord-Est con distacco su altro fabbricato e a Sud-Est con vano scala condominiale. Il bene è ubicato in Corso Umberto Primo al civico n°280, lungo la strada Nazionale Adriatica Nord, principale asse di collegamento Nord-Sud con la città capoluogo di Provincia Pescara, urbanisticamente collegata senza soluzione di continuità al Comune di Montesilvano (PE), è facilmente accessibile, essendo collocato a poca distanza dall'asse viario principale di collegamento Nord-Sud variante Adriatica SS.16, e dal casello autostradale A14 Pescara Nord. La zona interessata è a circa 1 km dal centro urbano di Montesilvano ed è caratterizzata da espansione residenziale mista ad attività commerciali e terziarie, dotata di sufficienti parcheggi ed è a poca distanza da molteplici attività commerciali della grande distribuzione a livello regionale. Il monolocale mansardato, è composto da un locale unico, un servizio igienico ed un terrazzo, con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore. Il monolocale è dotato di un unico infisso portafinestra in legno con vetrocamera che dà accesso al terrazzo, è presente uno scaldino a gas per riscaldamento, impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico-sanitario standard con vita utile di circa trenta anni. Il tutto in stato di manutenzione sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 223, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 34.966,08

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 comfort, 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, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione). METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad €1.278,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Monolocale Montesilvano (PE) - Corso Umberto Primo n.280, interno 3, piano 2	27,36 mq	1.278,00 €/mq	€ 34.966,08	100,00%	€ 34.966,08
Valore di stima:					€ 34.966,08

Valore finale di stima: € 34.966,08

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 comfort, 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, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione). METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad €1.278,00.

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 10/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzone Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Tavola del progetto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria da rilievo



- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comparabili
- ✓ N° 9 Foto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Montesilvano (PE) - Corso Umberto Primo n.280, interno 3, piano 2
Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Montesilvano (PE) al foglio di mappa n.6, particella 223, sub 18, Cat. A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, 24 mq e rendita Euro 81,34. Il monolocale ad uso residenziale, fa parte di un edificio residenziale plurifamiliare isolato di tre livelli fuori terra con piano terra destinato a locali commerciali, area esterna a corte comune da cui si accede al vano scala condominiale, confina a Nord-Ovest con sub 19 di proprietà di **** Omissis ****, a Nord-Est con distacco su altro fabbricato e a Sud-Est con vano scala condominiale. Il bene è ubicato in Corso Umberto Primo al civico n°280, lungo la strada Nazionale Adriatica Nord, principale asse di collegamento Nord-Sud con la città capoluogo di Provincia Pescara, urbanisticamente collegata senza soluzione di continuità al Comune di Montesilvano (PE), è facilmente accessibile, essendo collocato a poca distanza dall'asse viario principale di collegamento Nord-Sud variante Adriatica SS.16, e dal casello autostradale A14 Pescara Nord. La zona interessata è a circa 1 km dal centro urbano di Montesilvano ed è caratterizzata da espansione residenziale mista ad attività commerciali e terziarie, dotata di sufficienti parcheggi ed è a poca distanza da molteplici attività commerciali della grande distribuzione a livello regionale. Il monolocale mansardato, è composto da un locale unico, un servizio igienico ed un terrazzo, con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore. Il monolocale è dotato di un unico infisso portafinestra in legno con vetrocamera che dà accesso al terrazzo, è presente uno scaldino a gas per riscaldamento, impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico-sanitario standard con vita utile di circa trenta anni. Il tutto in stato di manutenzione sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 223, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato residenziale con piano terra commerciale, insistente sulla particella n.223 del fg.6 del Comune di Montesilvano (PE) ricade DESTINAZIONE URBANISTICA: FOGLIO: 6 - PARTICELLA: 223 STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: B2 - Art.36 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone B - Art.34 N.T.A. Sottozona B2 Art.36 N.T.A. STRUMENTO: Q - Quadranti urbanistici ZONA: Q3 - Quadranti urbanistici RICADE: 100,0%; STRUMENTO: AMB - P.R.P. ZONA: 6 - Ambito 6 TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Costa Pescara; STRUMENTO: TV - P.R.P. ZONA: D - Classi di Tutela e Valorizzazione RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario; STRUMENTO: RIdr - P.G. Rischio di Alluvioni Ad. Del. C.I.P.27/2021 del 20/12/2021 Appr. DPCM del 01/12/2022 ZONA: R3 - Mappa del Rischio TIPO: Poligonale RICADE: 77,5% DESCRIZIONE: R3 - Rischio elevato.

Prezzo base d'asta: € 34.966,08

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.966,08**

Bene N° 1 - Monolocale			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Corso Umberto Primo n.280, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 223, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	27,36 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è sufficiente.		
Descrizione:	Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Montesilvano (PE) al foglio di mappa n.6, particella 223, sub 18, Cat. A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, 24 mq e rendita Euro 81,34. Il monolocale ad uso residenziale, fa parte di un edificio residenziale plurifamiliare isolato di tre livelli fuori terra con piano terra destinato a locali commerciali, area esterna a corte comune da cui si accede al vano scala condominiale, confina a Nord-Ovest con sub 19 di proprietà di **** Omissis ****, a Nord-Est con distacco su altro fabbricato e a Sud-Est con vano scala condominiale. Il bene è ubicato in Corso Umberto Primo al civico n°280, lungo la strada Nazionale Adriatica Nord, principale asse di collegamento Nord-Sud con la città capoluogo di Provincia Pescara, urbanisticamente collegata senza soluzione di continuità al Comune di Montesilvano (PE), è facilmente accessibile, essendo collocato a poca distanza dall'asse viario principale di collegamento Nord-Sud variante Adriatica SS.16, e dal casello autostradale A14 Pescara Nord. La zona interessata è a circa 1 km dal centro urbano di Montesilvano ed è caratterizzata da espansione residenziale mista ad attività commerciali e terziarie, dotata di sufficienti parcheggi ed è a poca distanza da molteplici attività commerciali della grande distribuzione a livello regionale. Il monolocale mansardato, è composto da un locale unico, un servizio igienico ed un terrazzo, con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore. Il monolocale è dotato di un unico infisso portafinestra in legno con vetrocamera che dà accesso al terrazzo, è presente uno scaldino a gas per riscaldamento, impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico-sanitario standard con vita utile di circa trenta anni. Il tutto in stato di manutenzione sufficiente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto cautelare del concessionario
Iscritto a Pescara il 17/08/2005
Reg. gen. 14634 - Reg. part. 3354
Importo: € 34.522,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73
Iscritto a Pescara il 14/12/2005
Reg. gen. 20977 - Reg. part. 4822
Importo: € 62.678,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: documenti correlati: Annotazione n. 2395 del 17/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI).
- **Ipoteca Legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73
Iscritto a Pescara il 21/12/2007
Reg. gen. 24681 - Reg. part. 5148
Importo: € 38.862,34
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione n. 2396 del 17/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca Legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73
Iscritto a Pescara il 31/12/2008
Reg. gen. 21524 - Reg. part. 4555
Importo: € 266.102,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione n. 2398 del 17/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca Legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73
Iscritto a Pescara il 02/07/2009
Reg. gen. 10865 - Reg. part. 2720
Importo: € 29.408,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 21/02/2025
Reg. gen. 2456 - Reg. part. 1815
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

