

TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Tore Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®
contro
ASTE GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®

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	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	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 20/08/2024, il sottoscritto Arch. Di Tore Maria, con studio in Via Tasso, 100 - 65121 - Pescara (PE), email mariaditore@hotmail.it, PEC maria.ditore@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/08/2024 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) - Viale Aldo Moro, 4, scala U, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della perizia è un appartamento duplex posto al primo piano di un fabbricato bifamiliare, con accesso principale, carrabile e pedonale, sito in Via Spagna, 1 e un accesso secondario, solo carrabile, da Viale Aldo Moro 4. L'immobile si trova di fronte al Parco della Libertà, nei pressi del Centro Commerciale di Porto Allegro e adiacente al Corso Umberto I.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Viale Aldo Moro, 4, scala U, piano 1

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 dei beni.

L'immobile è di proprietà esclusiva del Titolare in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina:

Nord-Ovest: appartamento duplex altra proprietà;
 Nord-Est: area condominiale comune - Viale Aldo Moro;
 Sud-Est: area condominiale comune - part. 466;
 Sud-Ovest: area condominiale comune - part. 466.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	1
Soffitta	84,00 mq	100,00 mq	0,80	80,00 mq	2,35 m	2
Balcone scoperto	19,10 mq	19,10 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
Loggia	19,40 mq	19,40 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				185,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1975 al 23/07/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 43 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 860
Dal 23/07/1987 al 07/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 43 Qualità Ente Urbano

Dal 13/03/2002 al 10/07/2002	**** Omissis ****	Superficie (ha are ca) 600 Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 43, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 581,91 Piano T-1-2 Graffato NO
Dal 10/07/2002 al 12/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 43, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 581,01 Piano T-1-2 Graffato NO
Dal 12/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 43, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 206 mq Rendita € 697,22 Piano T-1-2 Graffato NO

I titolari evidenti dalla visura catastale 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
-	1	43	15	1	A3	3	9	206 mq	697,22 €	T-1-2	-

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

E' stata effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Pescara la visura storica dell'immobile e contestualmente l'ispezione ipotecaria aggiornata al 02/09/2024.

PATTI

Non risultano contratti di Locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal proprietario, pertanto l'unità abitativa si presenta in buone condizioni. Il fabbricato all'esterno si presenta in buono stato conservativo, pertanto, lo stato conservativo dell'unità immobiliare, nel suo complesso, si può considerare buono.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta essere inserito in un contesto di tipo condominiale, anche se presenta le caratteristiche di edificio bifamiliare, pertanto la parte comune risulta essere il sub 6, Bene comune non censibile, cioè l'area condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare non risultano servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è inserito in un fabbricato di maggiore consistenza costituito da un piano terra adibito a residenza e locali garage. L'accesso al complesso edilizio avviene dalla strada (accesso secondario e carrabile), Viale Aldo Moro al civico n.4, mentre quello principale (carrabile e pedonale) avviene da Via Spagna al civico n.1, percorrendo il viale condominiale si arriva alla doppia rampa di scale, prendendo quella a sinistra si raggiunge l'unità immobiliare pignorata, mentre per quella a destra si raggiunge l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare ha tre lati finestrati con una esposizione che va da Sud-Ovest a Nord-Est. L'unità è così composta: dalla corte comune si prende la scala che porta al piano primo. Al primo piano, allo smonto della scala, si accede al portico, dal quale, attraverso la porta di ingresso si accede al grande ingresso/soggiorno, su cui si affacciano la cucina e n.1 bagno disimpegno. Al piano secondo, si trova tutta la zona notte alla quale si accede mediante una scala interna, rivestita in legno, dove troviamo: n.1 bagno, n.3 camera da letto di cui una con cabina armadio e un ripostiglio/lavanderia; infine, completano l'alloggio n.2 loggie al piano secondo e n.2 balconi. Il fabbricato ha una struttura portante, travi e pilastri, in calcestruzzo armato, con solai in laterocemento, mentre i solai di copertura sono a doppia falda in legno. Le pareti verticali sono in laterizio intonacate e tinteggiate. Le

tramezzature interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in gres porcellanato con rivestimenti alle pareti per i bagni e la cucina, mentre tutta la restante parte dell'unità immobiliare è in parquet. Gli infissi sono in legno con doppio vetro, mentre la porta di ingresso è blindata e le porte interne sono in legno laccato bianco. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto di videocitofono, impianto idraulico e impianto termico autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dal ****Sig. Roberto BUONAFORTUNA****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1975 al 24/03/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scaccia	06/09/1975	20258	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Pescara	25/09/1975	21598	
		Dal 24/03/1987 al 13/03/2002	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Scaccia	06/09/1975			20258	-
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio di Pescara	25/09/1975			21598	
Dal 10/07/2002	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

	BULFERI MARCO	10/07/2002	7235	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	7755.1/2002	15/07/2002	-	-
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.

Non risultano atti successivi al Verbale di pignoramento dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara (Pe) aggiornate al 02/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Montesilvano il 19/10/2005
Reg. gen. 17480 - Reg. part. 4030
Importo: € 159.750,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Maria Teresa Mastroilli
Data: 07/10/2005
N° repertorio: 17378
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Montesilvano il 07/02/2007
Reg. gen. 2380 - Reg. part. 376
Importo: € 210.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Maria Teresa Mastroilli
Data: 18/01/2007

N° repertorio: 19602
N° raccolta: 5294

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione

Iscritto a Montesilvano il 08/06/2012

Reg. gen. 7573 - Reg. part. 857

Importo: € 50.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 24/05/2010

N° repertorio: 975

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Montesilvano il 05/03/2013

Reg. gen. 3031 - Reg. part. 277

Importo: € 0,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Patrizia Amicarelli

Data: 27/02/2013

N° repertorio: 82867

N° raccolta: 10238

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Montesilvano il 21/06/2022

Reg. gen. 10040 - Reg. part. 1406

Importo: € 53.879,34

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 21/06/2022

N° repertorio: 1916

N° raccolta: 8322

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Montesilvano il 26/04/2024

Reg. gen. 6254 - Reg. part. 4539

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 è pari a:

- 1) 0.50% del valore di aggiudicazione + € 35,00 + € 59,00, per la cancellazione dell'ipoteca Giudiziale Rep. 975 del 24/05/2010;
- 2) € 59,00 per imposta di bollo, € 35,00 per tassa ipotecarie e lo 0,5% del valore dell'ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Rep. 1916/8322 del 21/06/2022.
- 3) € 294,00 per la cancellazione del Verbale di Pignoramento Rep. 1189 del 22/03/2024.

- Concessione Edilizia in sanatoria prot.n.4489 del 29/05/2000 per lavori di cambio di destinazione d'uso e ampliamento;
- D.I.A. prot.n.62491 del 21/12/2004 per lavori di ampliamento e ristrutturazione;
- D.I.A. in variante alla n.62491 prot.n. 54998 del 24/10/2005;
- D.I.A. in variante alla n.62491 prot.n. 4258 del 26/01/2010.

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.

Al momento del sopralluogo, la sottoscritta ha potuto constatare che lo stato dei luoghi NON corrisponde allo stato di progetto (D.I.A. prot.n.62491 del 21/12/2004 e successive varianti), avendo recuperato in precedenza i grafici di progetto e le relative varianti, mediante accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montesilvano.

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- cambio d'uso dei locali di sgombero.

Per sanare le difformità riscontrate è necessario presentare:

1) SCIA in sanatoria al Comune di Montesilvano (Pe) ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/01 - Interventi eseguiti in

assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2) SCAGI Successivamente si potrà presentare la SCAGI, Segnalazione Certificata per l'agibilità, il tutto a firma di tecnici abilitati, per la quale occorrono le certificazioni degli impianti.

3) Occorre presentare il Nuovo Accatastamento in quanto lo stato dei luoghi e quello catastale non sono conformi;

4) APE.

Per la produzione della documentazione necessaria alla regolarizzazione delle difformità il costo è indicativamente intono ai € 3.500,00, trattandosi di pratica edilizia senza opere, più oneri di urbanizzazione e costruzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 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** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Viale Aldo Moro, 4, scala U, piano 1
 Il bene oggetto della perizia è un appartamento duplex posto al primo piano di un fabbricato bifamiliare, con accesso principale, carrabile e pedonale, sito in Via Spagna, 1 e un accesso secondario, solo carrabile, da Viale Aldo Moro 4. L'immobile si trova di fronte al Parco della Libertà, nei pressi del Centro Commerciale di Porto Allegro e adiacente al Corso Umberto I.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 43, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A3, Graffato -
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 343.637,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Viale Aldo Moro, 4, scala U, piano 1	185,75 mq	1.850,00 €/mq	€ 343.637,50	100,00%	€ 343.637,50
Valore di stima:					€ 343.637,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono riserve o 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 27/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Di Tore Maria

Firmato digitalmente da

MARIA DI TORE

CN = MARIA DI TORE
SerialNumber = TINIT-DTRMRA74S62F839Q
e-mail = mariaditore@hotmail.it
C = IT

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Grafici allegati alla Concessione edilizia in Sanatoria (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Dia per ampliamento e ristrutturazione fabbricato (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Grafici allegati alla Dia (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie dell'immobile (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Estratto da Google Maps (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dello stato di fatto e difformità (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 26/09/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Viale Aldo Moro, 4, scala U, piano 1

Il bene oggetto della perizia è un appartamento duplex posto al primo piano di un fabbricato bifamiliare, con accesso principale, carrabile e pedonale, sito in Via Spagna, 1 e un accesso secondario, solo carrabile, da Viale Aldo Moro 4. L'immobile si trova di fronte al Parco della Libertà, nei pressi del Centro Commerciale di Porto Allegro e adiacente al Corso Umberto I. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 43, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A3, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La particella, su cui insiste il fabbricato di maggiore consistenza in cui è inserito l'immobile pignorato, ricade nella Sottozona C4 - Zone residenziali di espansione. Tali zone prefigurano gli ampliamenti dell'impianto urbano. Sono permesse le destinazioni d'uso di cui all'art.31 residenziale; uffici privati e studi professionali, con dimensioni unitarie inferiori a 400 mq; uffici privati di ogni tipo e dimensione, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale; servizi pubblici; esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come ristoranti, bar, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi), botteghe, per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, etc. ; scuole guida, etc.); attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, etc.); edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport; botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, etc.) con superficie totale non superiore a 400 mq; verde privato e spazi privati inedificabili; verde pubblico, attrezzato o meno. In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo (e p.l.) su una superficie minima di territorio individuata nelle tavole di P.R.G. da apposita simbologia e quantificata secondo la relazione allegata al piano (in caso di discordanza con la perimetrazione di P.R.G. prevale quest'ultima rispetto alle indicazioni contenute nella relazione di piano). Il 50% di dette aree dovrà essere destinata all'edilizia pubblica sovvenzionata e convenzionata. Dette aree dovranno essere comprese nel contesto della pianificazione esecutiva. In questa zona dovranno essere realizzate cortine di verde di connessione del nuovo edificato con il tessuto edilizio esistente, piantumato con essenze autoctone e secondo le indicazioni di cui al quaderno delle opere (elaborato D2 del presente PRG) da usarsi per viabilità ciclopedonale da realizzarsi contemporaneamente alle costruzioni, con prestazione di garanzie finanziarie pari al costo delle opere. In alternativa ai P. di L. sarà consentito ai proprietari che raggiungono la quota assoluta di proprietà, di predisporre una scheda PUE in applicazione delle norme contenute nel presente regolamento e previa cessione delle aree nella quota stabilita di seguito. Il P.d.L. può essere attivato per sub-ambiti come perimetri indicativamente nelle tavole di P.R.G., gli stessi subambiti possono essere modificati purchè abbiano superfici minime equivalenti e riescano a realizzare parti compiute del disegno urbano. Gli oneri di urbanizzazione sono da assolvere secondo le leggi, i provvedimenti regionali e comunali e in attuazione della convenzione o dell'atto d'obbligo allegato alla concessione. Il contributo va commisurato al costo della costruzione secondo le statuizioni regionali. Sono possibili i comparti edificatori di cui all'art. 26 della L.R. 18/1983. Lo schema di convenzione è allegato alle presenti N.T.A. La particella ricade nell'Ambito 6 della Costa Pescara soggetta a trasformazione condizionata. Infine, la stessa, è sottoposta a Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 al 100% regolamentata dall'art. 76 delle N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Viale Aldo Moro, 4, scala U, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 43, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A3, Graffato -	Superficie	185,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal proprietario, pertanto l'unità abitativa si presenta in buone condizioni. Il fabbricato all'esterno si presenta in buono stato conservativo, pertanto, lo stato conservativo dell'unità immobiliare, nel suo complesso, si può considerare buono.		
Descrizione:	Il bene oggetto della perizia è un appartamento duplex posto al primo piano di un fabbricato bifamiliare, con accesso principale, carrabile e pedonale, sito in Via Spagna, 1 e un accesso secondario, solo carrabile, da Viale Aldo Moro 4. L'immobile si trova di fronte al Parco della Libertà, nei pressi del Centro Commerciale di Porto Allegro e adiacente al Corso Umberto I.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dal **Sig. Roberto BUONAFORTUNA**.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Montesilvano il 19/10/2005
Reg. gen. 17480 - Reg. part. 4030
Importo: € 159.750,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Maria Teresa Mastroilli
Data: 07/10/2005
N° repertorio: 17378
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Montesilvano il 07/02/2007
Reg. gen. 2380 - Reg. part. 376
Importo: € 210.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Maria Teresa Mastroilli
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 19602
N° raccolta: 5294
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione
Iscritto a Montesilvano il 08/06/2012
Reg. gen. 7573 - Reg. part. 857
Importo: € 50.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 24/05/2010
N° repertorio: 975
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Montesilvano il 05/03/2013
Reg. gen. 3031 - Reg. part. 277
Importo: € 0,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Patrizia Amicarelli
Data: 27/02/2013
N° repertorio: 82867
N° raccolta: 10238
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Montesilvano il 21/06/2022
Reg. gen. 10040 - Reg. part. 1406
Importo: € 53.879,34
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 21/06/2022



N° repertorio: 1916
N° raccolta: 8322



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Montesilvano il 26/04/2024

Reg. gen. 6254 - Reg. part. 4539

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



