



TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Intino Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



SOMMARIO



Incarico.....

Premessa.....

Descrizione.....

Lotto Unico.....

 Completezza documentazione ex art. 567.....

 Titolarità.....

 Confini.....

 Consistenza.....

 Cronistoria Dati Catastali.....

 Dati Catastali.....

 Stato conservativo.....

 Parti Comuni.....

 Caratteristiche costruttive prevalenti.....

 Stato di occupazione.....

 Provenienze Ventennali.....

 Formalità pregiudizievoli.....

 Normativa urbanistica.....

 Regolarità edilizia.....

 Vincoli od oneri condominiali.....

Stima / Formazione lotti.....

Riepilogo bando d'asta.....

 Lotto Unico.....

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2025 del R.G.E.....

 Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.653,50.....

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....



All'udienza del 12/03/2025, il sottoscritto Ing. D'Intino Sergio, con studio in Via Martiri di Cefalonia, 5 - 65123 - Pescara (PE), email sergio@studioest.info, Tel. 085 4715060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n° 774, piano 1°-2°

Il bene è costituito da una unità abitativa disposta su due livelli (piano primo e sottotetto) collegati da scala interna, ubicata in una palazzina lungo Via Vestina, in posizione arretrata rispetto alla strada principale. Il piano primo ha una superficie lorda di mq 56,10 ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, una sala ed un bagno con disimpegno. E' presente un balcone semiperimetrale di mq 20,10. Il piano secondo sottotetto, con destinazione d'uso non residenziale, ha una superficie lorda di mq 60 e risulta suddiviso in tre vani ed un bagno, oltre ad un balcone di mq 3,25. L'unità immobiliare è inserita in un contesto urbanizzato e dotato di adeguate infrastrutture, a circa 5 km dal centro cittadino e dal litorale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/06/2025. Custode delle chiavi: **** Omissis ****, quale custode nominato dal G.E.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n° 774, piano 1°-2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L. 302/1998, con data 21/01/2025 a firma del Notaio **** Omissis ****.

Dal controllo effettuato, si precisa che la certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento e vi sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. Dal certificato di stato civile, richiesto dal sottoscritto al Comune di Fossacesia, l'esecutata risulta vedova del Sig. **** Omissis ****.

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)

CONFINI

L'abitazione confina a Sud con l'unità **** Omissis ****, a Ovest con vano scale condominiale **** Omissis **** ed è libero sui restanti due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,90 mq	56,10 mq	1,00	56,10 mq	2,70 m	1°
Balcone	20,10 mq	20,10 mq	0,30	6,03 mq	0,00 m	1°
Locali sottotetto	55,05 mq	60,00 mq	0,80	48,00 mq	2,40 m	2°
Balcone	3,25 mq	3,25 mq	0,30	0,97 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				111,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,10 mq		

Si precisa che l'ingombro della scala è stato computato nella superficie del solo piano primo.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/2005 al 21/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 352, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 278,37 Piano 1°-2°
Dal 21/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 352, Sub. 12, Zc. 2

		Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 278,37 Piano 1°-2°
Dal 09/11/2015 al 25/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 352, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale 129 mq- Escluse aree scoperte 122 mq Rendita € 278,37 Piano 1°-2°
Dal 25/11/2019 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 352, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale 129 mq- Escluse aree scoperte 122 mq Rendita € 278,37 Piano 1°-2°

La costituzione catastale dell'immobile oggetto di vendita è stata effettuata in data 15/06/2005 con Denuncia di Variazione Prot. n. PE0065375 per "Realizzazione di unità afferenti in sopraelevazione".

La titolarità catastale corrisponde attualmente a quella reale.

Si precisa tuttavia che tra la data di decesso del Sig. **** Omissis **** avvenuta in data **** Omissis **** e l'Atto Amministrativo di Devoluzione **** Omissis ****, risulta esserci catastalmente un periodo "vacante" in cui l'immobile è rimasto intestato al proprietario deceduto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	352	12	2	A2	4	5,5 vani	Totale 129 mq- Escluse aree scoperte 122 mq	278,37 €	1°-2°	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- Al piano primo: è stata rimossa la tramezzatura tra il soggiorno e la camera originariamente prevista, nonché chiusa la porta di collegamento tra tale vano e il disimpegno. Si è riscontrata, inoltre, la realizzazione di una pensilina in legno a copertura del balcone.
- Al piano secondo sottotetto: diversa distribuzione dei locali wc e ripostiglio, la cui ubicazione risulta invertita rispetto a quanto autorizzato.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate, sarà necessario procedere alla presentazione di un provvedimento edilizio autorizzativo, cui dovrà seguire l'aggiornamento della planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione, sebbene inutilizzata da diversi anni, si presenta internamente in discreto stato manutentivo, risultando dotata di impianti, finiture di tipo economico e parzialmente arredata.

Appaiono tuttavia necessari interventi locali di manutenzione al piano sottotetto, nonché una generale pulizia dei balconi, soggetti ad accumuli di guano di volatili.

Per quanto riguarda le parti esterne, si evidenzia la necessità di interventi localizzati sui frontalini dei balconi, i quali presentano fenomeni di percolamento, nonché la verifica degli sfiati e camini posti sulla copertura.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni dell'edificio il vano scale (Sub 16 - BCNC).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è ubicato all'interno di una palazzina ultimata nell'anno 2005, a pianta rettangolare, articolata su quattro livelli e composta da autorimesse al piano seminterrato, due negozi al piano terra sul fronte strada principale e da 4 unità abitative con annesso sottotetto, accessibili dal retro dell'edificio tramite vano scala comune, privo di ascensore.

Fondazioni e struttura portante: in c.a.

Solai: in laterocemento.

Copertura: tetto a due falde inclinate, in c.a.

Manto di copertura: tegole portoghesi in cotto.

Pareti esterne: tamponatura in muratura intonacata e tinteggiata, in discreto stato manutentivo. Sono presenti localizzate lesioni superficiali e percolamenti nei frontalini dei balconi e cornicioni.

Caratteristiche costruttive dell'abitazione:

Altezza interna Piano 1°: 2,70 m

Altezza interna Piano 2° sottotetto: variabile da 3,10 m a 1,70 m nel punto più basso.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, complessivamente in discreto stato di manutenzione. Appaiono tuttavia necessari interventi locali di manutenzione su alcune pareti/solai al piano sottotetto, in cui sono stati riscontrati alcuni distacchi superficiali e una pregressa infiltrazione nel soffitto del wc, proveniente presumibilmente da un camino posto sulla copertura.

Scala interna: in legno, in buono stato di manutenzione.

Infissi esterni: avvolgibili in pvc e finestre in alluminio, in buono stato manutentivo. Si segnala tuttavia una infiltrazione localizzata in corrispondenza di un infisso al piano sottotetto.

Infissi interni: porte in legno, in buono stato manutentivo.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura chiara 33x33, in buono stato manutentivo.

Bagni: dotati di sanitari e rivestimenti con piastrelle in ceramica, in discreto stato manutentivo.

Impianti: impianto idrico di distribuzione, impianto elettrico, impianto termico autonomo, impianto di aria condizionata, attualmente non funzionanti, ma apparentemente in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/10/1981 al 21/11/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mastroberardino Antonio	29/10/1981	20786	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	26/11/1981		7244
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2002 al 21/11/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Massimo	07/05/2002	57387	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	15/05/2002		5593
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2005 al 25/11/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Barbara	21/11/2005	24977	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	28/11/2005	19878	11922
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2019 al 25/06/2025	**** Omissis ****	Atto Amministrativo di Devoluzione a favore del Demanio dello Stato (quota 1/2)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	25/11/2019	692	

Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Pescara	13/09/2024	13804	10009	
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.

Si precisa che la costituzione catastale dell'immobile in oggetto è stata effettuata in data 15/06/2005 con Denuncia di Variazione Prot. n. PE0065375 per "Realizzazione di unità afferenti in sopraelevazione". Precedentemente a tale data la titolarità riguarda le particelle di terreno **** Omissis **** ed il preesistente fabbricato **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 28/11/2005
Reg. gen. 19878 - Reg. part. 4536
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio Amicarelli Barbara
Data: 21/11/2005
N° repertorio: 24978
N° raccolta: 7592

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 05/02/2013
Reg. gen. 1729 - Reg. part. 1312

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 16/01/2025

Reg. gen. 565 - Reg. part. 444

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle suddette formalità, risultano quantificati in € 623,00 da calcolarsi come segue:

Imposte ipotecarie: € 200,00 x 2 (N° 2 Trascrizioni pregiudizievoli)

Imposte di bollo: € 59,00 x 2 (N° 2 Trascrizioni pregiudizievoli)

Tasse ipotecarie: € 35,00 x 3 (N° 1 Ipoteca volontaria per mutuo + N° 2 Trascrizioni pregiudizievoli)

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero fabbricato, insistente sulla particella 352, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Montesilvano in Sottozona B5-a (di cui all'art.39 delle N.T.A.). Si precisa che l'immobile non ricade in area sottoposta a vincolo paesistico, né all'interno del Piano di assetto idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La palazzina, in cui è ubicata l'unità oggetto di vendita, è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Montesilvano:

- Concessione Edilizia N° 5812 rilasciata in data 23/12/1993

- Concessione Edilizia N° 6506 rilasciata in data 12/05/1995, a seguito della variante in corso d'opera presentata dalla società costruttrice.

- Permesso di Costruire N° 9797 rilasciato in data 09/10/2003 per i lavori di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato esistente.

- D.I.A. Prot. N° 25769 del 24/05/2005 per variante in corso d'opera presentata per variazioni interne agli immobili.

- Agibilità Prot. Gen. n° 076256 rilasciata in data 26/11/2009.

Sono state altresì rilasciate le seguenti autorizzazioni che hanno tuttavia riguardato esclusivamente i locali commerciali al piano terra:

- Permesso di Costruire N° A07/84 rilasciato in data 15/06/2007

- D.I.A. del 22/11/2007 Prot. N° 49642

- D.I.A. del 21/03/2008 Prot. N° 18188

- D.I.A. del 21/10/2008 Prot. N° 62952

- Agibilità Prot. Gen. n° 062361 rilasciata in data 23/09/2010.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultima autorizzazione:

- Al piano primo: è stata rimossa la tramezzatura tra il soggiorno e la camera originariamente prevista, nonché

chiusa la porta di collegamento tra tale vano e il disimpegno. Si è riscontrata, inoltre, la realizzazione di una pensilina in legno a copertura del balcone.

- Al piano secondo sottotetto: diversa distribuzione dei locali wc e ripostiglio, la cui ubicazione risulta invertita rispetto a quanto autorizzato.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate, che non hanno comportato aumenti di volume né di superficie, sarà necessario procedere alla presentazione di un provvedimento edilizio autorizzativo in sanatoria, cui dovrà seguire l'aggiornamento della planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è soggetto a una reale gestione condominiale e non risultano oneri o pendenze inerenti alle parti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato partendo dal metodo cosiddetto "sintetico - comparativo", basato sul raffronto del bene in questione con immobili, il più possibile simili, presenti nella medesima zona, dei quali è stato possibile ricavarne il prezzo di vendita.

Sono state, pertanto, consultate diverse fonti, quali l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio che riporta, in funzione delle microzone catastali, valori di mercato minimi e massimi espressi in €/mq per ogni tipologia di immobile in normale stato di conservazione, le quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché annunci di vendita di alcune Agenzie Immobiliari.

Tale metodo permette di stimare il più probabile valore di riferimento unitario, ovvero per ogni mq di superficie lorda convenzionale (altrimenti detta commerciale), calcolata con l'utilizzo dei coefficienti di destinazione che adeguano/ragguagliano le superfici accessorie, con destinazioni d'uso diverse, a quelle principali.

I valori dell'O.M.I. (aggiornati al 2° semestre 2024) nel Comune di Montesilvano all'interno della Zona in questione "D4-Periferica/Zone a sud lungo via Vestina, a confine con Cappelle e Fiume Saline" per le abitazioni civili (in normale stato di conservazione) risultano oscillare tra € 900,00 e € 1.350,00 al mq.

Analogamente, le quotazioni del Borsino Immobiliare (aggiornate a giugno 2025), rilevate per la stessa zona e per abitazioni di "fascia media", risultano tra € 928,00 ed € 1.310,00 al mq.

Le indagini nel settore delle vendite immobiliari rilevano in zona valori che oscillano da circa € 930,00 a € 1.530,00, in base allo stato di conservazione e finitura delle abitazioni.

In considerazione di quanto sopra, nonché sulla scorta delle caratteristiche intrinseche del bene, in particolare la recente epoca di costruzione del fabbricato (2005), le finiture interne e gli impianti in discreto stato manutentivo, tenuto tuttavia conto dei localizzati interventi di manutenzione necessari al sottotetto e dell'assenza dell'ascensore all'interno della palazzina, il sottoscritto ritiene congruo attestarsi su un valore di riferimento pari a € 1.185,00 al mq commerciale.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n° 774, piano 1°-2°

Il bene è costituito da una unità abitativa disposta su due livelli (piano primo e sottotetto) collegati da scala interna, ubicata in una palazzina lungo Via Vestina, in posizione arretrata rispetto alla strada principale.

Il piano primo ha una superficie lorda di mq 56,10 ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, una sala ed un bagno con disimpegno. E' presente un balcone semiperimetrale di mq 20,10.

Il piano secondo sottotetto, con destinazione d'uso non residenziale, ha una superficie lorda di mq 60 e risulta suddiviso in tre vani ed un bagno, oltre ad un balcone di mq 3,25.

L'unità immobiliare è inserita in un contesto urbanizzato e dotato di adeguate infrastrutture, a circa 5 km dal centro cittadino e dal litorale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 352, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 131.653,50

Nella determinazione del valore finale del bene, sono stati conteggiati gli oneri di regolarizzazione edilizia per la presentazione di un provvedimento in sanatoria e relativo aggiornamento della planimetria catastale, stimati in complessivi € 3.000,00 a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vestina n° 774, piano 1°-2°	111,10 mq	1.185,00 €/mq	€ 131.653,50	100,00%	€ 131.653,50
				Valore di stima:	€ 131.653,50

Valore di stima: € 131.653,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al valore di stima, si detraggono le seguenti spese stimate ai fini della regolarizzazione edilizia dell'unità e relativo aggiornamento catastale.	3000,00	€

Valore finale di stima: € 128.653,50

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 29/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Intino Sergio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato fotografico
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico, Elenco subalterni
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 21 Altri allegati - Concessioni edilizie, stralci elaborati progettuali, certificazioni, iscr. catasto urbano
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità



✓ N° 1 Altri allegati - Dati Particella da Geoportale Urbanistico

✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato civile

✓ N° 12 Altri allegati - Valori OMI, Quotazioni Borsino Immobiliare, Annunci Immobiliari



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n° 774, piano 1°-2°
Il bene è costituito da una unità abitativa disposta su due livelli (piano primo e sottotetto) collegati da scala interna, ubicata in una palazzina lungo Via Vestina, in posizione arretrata rispetto alla strada principale.
Il piano primo ha una superficie lorda di mq 56,10 ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, una sala ed un bagno con disimpegno. È presente un balcone semiperimetrale di mq 20,10.
Il piano secondo sottotetto, con destinazione d'uso non residenziale, ha una superficie lorda di mq 60 e risulta suddiviso in tre vani ed un bagno, oltre ad un balcone di mq 3,25.
L'unità immobiliare è inserita in un contesto urbanizzato e dotato di adeguate infrastrutture, a circa 5 km dal centro cittadino e dal litorale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 352, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero fabbricato, insistente sulla particella 352, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Montesilvano in Sottozona B5-a (di cui all'art.39 delle N.T.A.). Si precisa che l'immobile non ricade in area sottoposta a vincolo paesistico, né all'interno del Piano di assetto idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 128.653,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.653,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Vestina n° 774, piano 1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 352, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	111,10 mq
Stato conservativo:	L'abitazione, sebbene inutilizzata da diversi anni, si presenta internamente in discreto stato manutentivo, risultando dotata di impianti, finiture di tipo economico e parzialmente arredata. Appaiono tuttavia necessari interventi locali di manutenzione al piano sottotetto, nonché una generale pulizia dei balconi, soggetti ad accumuli di guano di volatili. Per quanto riguarda le parti esterne, si evidenzia la necessità di interventi localizzati sui frontalini dei balconi, i quali presentano fenomeni di percolamento, nonché la verifica degli sfiati e camini posti sulla copertura.		
Descrizione:	Il bene è costituito da una unità abitativa disposta su due livelli (piano primo e sottotetto) collegati da scala interna, ubicata in una palazzina lungo Via Vestina, in posizione arretrata rispetto alla strada principale. Il piano primo ha una superficie lorda di mq 56,10 ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, una sala ed un bagno con disimpegno. E' presente un balcone semiperimetrale di mq 20,10. Il piano secondo sottotetto, con destinazione d'uso non residenziale, ha una superficie lorda di mq 60 e risulta suddiviso in tre vani ed un bagno, oltre ad un balcone di mq 3,25. L'unità immobiliare è inserita in un contesto urbanizzato e dotato di adeguate infrastrutture, a circa 5 km dal centro cittadino e dal litorale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 28/11/2005
Reg. gen. 19878 - Reg. part. 4536
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio Amicarelli Barbara
Data: 21/11/2005
N° repertorio: 24978
N° raccolta: 7592

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 05/02/2013
Reg. gen. 1729 - Reg. part. 1312
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 16/01/2025
Reg. gen. 565 - Reg. part. 444
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura