

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marchetti Eugenio, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	16
Consistenza.....	16
Dati Catastali .....	17
Precisazioni.....	18
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	21

Regolarità edilizia .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	24
Descrizione .....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità .....	25
Confini .....	25
Consistenza.....	25
Dati Catastali .....	26
Precisazioni.....	27
Stato conservativo .....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali .....	27
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	30
Regolarità edilizia .....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 4.....	32
Descrizione .....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità .....	33
Confini .....	33
Consistenza.....	33
Dati Catastali .....	34
Precisazioni.....	35
Stato conservativo .....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione .....	35
Provenienze Ventennali .....	36
Formalità pregiudizievoli .....	37
Normativa urbanistica .....	38
Regolarità edilizia .....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39

Stima / Formazione lotti.....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	41
<b>Lotto 3</b> .....	42
<b>Lotto 4</b> .....	42
Riepilogo bando d'asta.....	44
<b>Lotto 1</b> .....	44
<b>Lotto 2</b> .....	44
<b>Lotto 3</b> .....	45
<b>Lotto 4</b> .....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E. ....	47
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	47
<b>Lotto 3</b> .....	48
<b>Lotto 4</b> .....	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc.....	50
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc.....	50
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc.....	50
<b>Bene N° 4</b> - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc.....	51



All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Arch. Marchetti Eugenio, con studio in Via dei Sanniti, 26 - 65100 - Pescara (PE), email arch.emarchetti@gmail.com, PEC eugenio.marchetti@archiworldpec.it, Tel. 349 0974803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc

## DESCRIZIONE

Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione

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.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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)

## CONFINI

a nord p.lle 1247 1249 1251, a est p.lla 1309, a sud p.lle 1302 1294, a ovest p.lla 1285

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	270,00 mq	355,00 mq	0,18	63,90 mq	0,00 m	
Abitazione	62,00 mq	68,50 mq	1	68,50 mq	2,70 m	T
Locale di deposito	3,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,40 m	S1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	T

Loggia	14,00 mq	15,60 mq	0,40	6,24 mq	0,00 m	T
Autorimessa	19,00 mq	21,20 mq	0,50	10,60 mq	2,40 m	S1
Cantina	61,50 mq	58,00 mq	0,50	29,00 mq	2,40 m	S1
Soffitta	55,00 mq	64,50 mq	0,33	21,29 mq	2,40 m	1
Balcone scoperto	14,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
strada in comune con altre p.lle	67,00 mq	67,00 mq	0,1	6,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>213,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>213,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	1286				Seminativo arborato	2	59 mq	0,4 €	0,34 €	
17	1293				Oliveto	2	173 mq	1,07 €	0,63 €	
17	1301				Seminativo arborato	2	116 mq	0,78 €	0,66 €	
17	1309		1/4		Seminativo arborato	2	265 mq	1,78 €	1,51 €	

### Corrispondenza catastale

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

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.



## PRECISAZIONI

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in abbandono ma in buono stato conservativo, sono presenti lievi infiltrazioni facilmente sistemabili.

## PARTI COMUNI

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno esclusivo su cui insiste un fabbricato in corso di costruzione disposto su tre livelli, collegati internamente da una scala. Al piano seminterrato troviamo il garage, la cantina e alcuni locali di sgombero di cui uno predisposto per diventare un bagno, oltre vano tecnico; al piano terra ci sono soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, una loggia, oltre balconi. Al piano primo sottotetto troviamo due ampi locali di sgombero, un bagno, una lavanderia oltre balconi.

Le strutture portanti sono in cemento armato, tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati al civile, le finestre sono in alluminio a taglio termico, impianti sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1988 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione, devoluta per legge</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/12/1988	8475	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/02/1996 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/05/2006 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>Sentenza di Acquisto per Usucapione Tribunale di Pescara</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				8275	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/04/2008 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				14049	8344
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				14049	8344
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/06/2011 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				939	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			14/11/2011	10467	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 13/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Pescara il 12/05/2010  
Reg. gen. 8140 - Reg. part. 1903  
Importo: € 1,50  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Spese: € 750.000,00

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pescara il 11/06/2024  
Reg. gen. 8819 - Reg. part. 6390  
Formalità a carico della procedura

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

I terreni ricadono in zona E4 art 58, secondo P.R.G. adottato delibera di C.C.n°41/99, modificato con delibera di C.C. n°24/00 ed approvato con delibera di C.C.n° 20/01

di seguito si riporta l'estratto dalle NTA:

Sottozona E4 - Zone periferiche case sparse

A ridosso della zona agricola, in prossimità di ambiti riconoscibili (frazioni) sono presenti nuclei non consolidati di case sparse.

Al fine di ricostruire porzioni riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri:

IF = 0,3 Mc/Mq

Lotto minimo - 1000 Mq. sui lotti liberi

U1 = 20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi ) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge

Ip = 50%

Q max 25%

L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia.

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3 dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali..

Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati

potranno proporre il proprio intervento diretto a scomputo degli oneri concessori.

## 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 non risulta agibile.

Fabbricato realizzato con DIA prot. 2998 del 21/01/2010, a seguito di progetto di lottizzazione approvata con delibera del consiglio comunale n. 43 del 14/05/2010.

Il fabbricato non è ultimato, mancano alcune opere interne (elenco non esaustivo):

- completamento dei bagni
- realizzazione parapetto delle scale
- posa della pavimentazione delle scale
- posa della pavimentazione ai piani terra e primo
- impianto elettrico da collaudare
- manca la caldaia
- impianto idrico e termico da collaudare

non è stata presentata la fine lavori, per completare l'immobile si rende necessario presentare una pratica edilizia (es. Scia) presso il comune, da concordare con l'ufficio tecnico, e successiva agibilità.

sarà inoltre necessario eseguire gli allacci e richiedere al comune le opere di urbanizzazione, i costi di costruzione e le spese di urbanizzazione risultano pagate.

A seguito del completamento delle opere si dovrà procedere con l'aggiornamento della situazione catastale.

Dall'accesso agli atti al genio civile è emerso che il progetto è stato depositato con nr. 178/2009, non sono stati presentati né la relazione strutture ultimate né il collaudo.

### ***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.

Per terminare le opere e per la presentazione delle pratiche lo scrivente ha stimato un'importo pari a 50.000,00 €, oltre iva e cassa previdenziale (per le spese relative ai professionisti).

Per eseguire la relazione strutture ultimate e il collaudo, sarà necessario eseguire diverse prove sui materiali e sarà necessario nominare un direttore lavori delle opere strutturali oltre che un collaudatore; il costo per tali adempimenti è stimato in circa 30.000 € oltre iva e e cassa previdenziale (per le spese relative ai professionisti).

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc

## DESCRIZIONE

Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione

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.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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)

## CONFINI

a nord p.lle 1245 e 1247, a est p.lle 1286, a sud 1282 e 1287, a ovest p.lla 187

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	364,00 mq	364,00 mq	0,18	65,52 mq	0,00 m	
Abitazione	65,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,70 m	T
Locale di deposito	3,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	T



Loggia	14,00 mq	17,30 mq	0,40	6,92 mq	0,00 m	T
Autorimessa	37,50 mq	44,00 mq	0,50	22,00 mq	2,40 m	S1
Cantina	17,70 mq	22,30 mq	0,50	11,15 mq	2,40 m	S1
Locale di deposito	16,60 mq	21,30 mq	0,20	4,26 mq	2,40 m	S1
Soffitta	53,40 mq	65,00 mq	0,33	21,45 mq	2,40 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
strada in comune con altre p.lle	67,00 mq	67,00 mq	0,1	6,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>208,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>208,45 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	1281				Seminativo arborato	2	188 mq	1,26 €	1,07 €	
17	1285				Seminativo arborato	2	198 mq	1,33 €	1,12 €	
17	1294				Oliveto	2	38 mq	0,24 €	0,14 €	
17	1302				Seminativo arborato	2	25 mq	0,17 €	0,14 €	
17	1309		1/4		Seminativo arborato	2	265 mq	1,78 €	1,51 €	

### Corrispondenza catastale

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

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo

delle superfici specificatamente basso.

## PRECISAZIONI

---

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in abbandono ma in buono stato conservativo, sono presenti lievi infiltrazioni facilmente sistemabili.

## PARTI COMUNI

---

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Terreno esclusivo su cui insiste un fabbricato in corso di costruzione disposto su tre livelli, collegati internamente da una scala. Al piano seminterrato troviamo il garage, la cantina e alcuni locali di sgombero di cui uno predisposto per diventare un bagno, al piano terra ci sono soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, una loggia e un vano tecnico, oltre balconi. Al piano primo sottotetto troviamo due ampi locali di sgombero, un bagno, una lavanderia oltre balconi.

Le strutture portanti sono in cemento armato, tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati al civile, le finestre sono in alluminio a taglio termico, impianti sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1988 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione, devoluta per legge</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/12/1988	8475	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 12/02/1996 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/05/2006 al 21/04/2008	**** Omissis ****			<b>Sentenza di Acquisto per Usucapione Tribunale di Pescara</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				8275	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 21/04/2008 al	**** Omissis ****	<b>Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità</b>	

21/04/2008		<b>Rogante</b>			
		<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			14049	8344	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				14049	8344
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 01/06/2011 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				939	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			14/11/2011	10467	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 13/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Pescara il 12/05/2010  
Reg. gen. 8140 - Reg. part. 1903  
Importo: € 1,50  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Spese: € 750.000,00

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pescara il 11/06/2024  
Reg. gen. 8819 - Reg. part. 6390  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

I terreni ricadono in zona E4 art 58, secondo P.R.G. adottato delibera di C.C.n°41/99, modificato con delibera di C.C. n°24/00 ed approvato con delibera di C.C.n° 20/01

di seguito si riporta l'estratto dalle NTA:

Sottozone E4 - Zone periferiche case sparse

A ridosso della zona agricola, in prossimità di ambiti riconoscibili (frazioni) sono presenti nuclei non consolidati di case sparse.

Al fine di ricostruire porzioni riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri:

IF = 0,3 Mc/Mq

Lotto minimo - 1000 Mq. sui lotti liberi

U1 = 20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi ) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge

I<sub>p</sub> = 50%

Q max 25%

L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia.

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3 dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali.

Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati

potranno proporre il proprio intervento diretto a scomputo degli oneri concessori.

## 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 non risulta agibile.

Fabbricato realizzato con DIA prot. 3003 del 21/01/2010, a seguito di progetto di lottizzazione approvata con delibera del consiglio comunale n. 43 del 14/05/2010.

Il fabbricato non è ultimato, mancano alcune opere interne (elenco non esaustivo):

- completamento dei bagni
- realizzazione parapetto delle scale
- posa della pavimentazione delle scale
- posa della pavimentazione ai piani terra e primo
- impianto elettrico da collaudare
- manca la caldaia
- impianto idrico e termico da collaudare

non è stata presentata la fine lavori, per completare l'immobile si rende necessario presentare una pratica edilizia (es. Scia) presso il comune, da concordare con l'ufficio tecnico, e successiva agibilità.

sarà inoltre necessario eseguire gli allacci e richiedere al comune le opere di urbanizzazione, i costi di costruzione e le spese di urbanizzazione risultano pagate.

A seguito del completamento delle opere si dovrà procedere con l'aggiornamento della situazione catastale.

Dall'accesso agli atti al genio civile è emerso che il progetto è stato depositato con nr. 179/2009, non sono stati presentati né la relazione strutture ultimate né il collaudo.

### ***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.

Per terminare le opere e per la presentazione delle pratiche lo scrivente ha stimato un'importo pari a 50.000,00 €, oltre iva e cassa previdenziale (per le spese relative ai professionisti).

Per eseguire la relazione strutture ultimate e il collaudo, sarà necessario eseguire diverse prove sui materiali e sarà necessario nominare un direttore lavori delle opere strutturali oltre che un collaudatore; il costo per tali adempimenti è stimato in circa 30.000 € oltre iva e e cassa previdenziale (per le spese relative ai professionisti).

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.







LOTTO 3

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc

## DESCRIZIONE

Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione

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.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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)

## CONFINI

a nord p.lle 1294 1302, a est p.lla 1309, a sud p.lle 1304 1296, a ovest p.lla 1287

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	314,00 mq	399,00 mq	0,18	71,82 mq	0,00 m	
Abitazione	62,00 mq	68,50 mq	1	68,50 mq	2,70 m	T
Locale di deposito	3,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,40 m	S1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	T

Loggia	14,00 mq	15,60 mq	0,40	6,24 mq	0,00 m	T
Autorimessa	19,00 mq	21,20 mq	0,50	10,60 mq	2,40 m	S1
Cantina	61,50 mq	58,00 mq	0,50	29,00 mq	2,40 m	S1
Soffitta	55,00 mq	64,50 mq	0,33	21,29 mq	2,40 m	1
Balcone scoperto	14,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
strada in comune con altre p.lle	67,00 mq	67,00 mq	0,1	6,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>220,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>220,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	1288				Seminativo arborato	2	262 mq	1,76 €	1,49 €	
17	1295				Oliveto	2	195 mq	1,21 €	0,7 €	
17	1303				Seminativo arborato	2	128 mq	0,86 €	0,73 €	
17	1309		1/4		Seminativo arborato	2	265 mq	1,78 €	1,51 €	

### Corrispondenza catastale

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

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## PRECISAZIONI

p.la 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in abbandono ma in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

p.la 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

p.la 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno esclusivo su cui insiste un fabbricato in corso di costruzione disposto su tre livelli, collegati internamente da una scala.  
Le strutture portanti sono in cemento armato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 01/12/1988 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione, devoluta per legge</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/12/1988	8475	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 12/02/1996 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 19/05/2006 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>Sentenza di Acquisto per Usucapione Tribunale di Pescara</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				8275	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 21/04/2008 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				14049	8344
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>21/04/2008</b>	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				14049	8344
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/06/2011 al 21/04/2008</b>	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				939	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			14/11/2011	10467	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 13/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Pescara il 12/05/2010  
Reg. gen. 8140 - Reg. part. 1903  
Importo: € 1,50  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Spese: € 750.000,00

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pescara il 11/06/2024  
Reg. gen. 8819 - Reg. part. 6390  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

I terreni ricadono in zona E4 art 58, secondo P.R.G. adottato delibera di C.C.n°41/99, modificato con delibera di C.C. n°24/00 ed approvato con delibera di C.C.n° 20/01

di seguito si riporta l'estratto dalle NTA:

Sottozone E4 - Zone periferiche case sparse

A ridosso della zona agricola, in prossimità di ambiti riconoscibili (frazioni) sono presenti nuclei non consolidati di case sparse.

Al fine di ricostruire porzioni riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri:

IF = 0,3 Mc/Mq

Lotto minimo - 1000 Mq. sui lotti liberi

U1 = 20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi ) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge

Ip = 50%

Q max 25%

L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia.

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3 dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali..

Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati potranno proporre il proprio intervento diretto a scapito degli oneri concessori.

### 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 non risulta agibile.

Fabbricato realizzato con DIA prot. 3002 del 21/01/2010, a seguito di progetto di lottizzazione approvata con delibera del consiglio comunale n. 43 del 14/05/2010.

Il fabbricato non è ultimato, sono state realizzate unicamente le opere in cemento armato, non è stata presentata la fine lavori, per completare l'immobile si rende necessario presentare una pratica edilizia (es. Scia) presso il comune, da concordare con l'ufficio tecnico, e successiva agibilità.

sarà inoltre necessario eseguire gli allacci e richiedere al comune le opere di urbanizzazione, i costi di costruzione e le spese di urbanizzazione risultano pagate.

A seguito del completamento delle opere si dovrà procedere con l'aggiornamento della situazione catastale.

Dall'accesso agli atti al genio civile è emerso che il progetto è stato depositato con nr. 180/2009, non sono stati presentati né la relazione strutture ultimate né il collaudo.

#### ***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.

Per terminare le opere e per la presentazione delle pratiche lo scrivente ha stimato un'importo pari a 200.000,00 €, oltre iva e cassa previdenziale (per le spese relative ai professionisti).

Per eseguire la relazione strutture ultimate e il collaudo, sarà necessario eseguire diverse prove sui materiali e sarà necessario nominare un direttore lavori delle opere strutturali oltre che un collaudatore; il costo per tali adempimenti è stimato in circa 30.000 € oltre iva e e cassa previdenziale (per le spese relative ai professionisti).

#### ***VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI***

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 4

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc

## DESCRIZIONE

Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione

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.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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)

## CONFINI

a nord p.lle 1281 e 1285, a est p.lla 1288, a sud 1283 1289 1290, a ovest p.lla 504

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	410,00 mq	495,00 mq	0,18	89,10 mq	0,00 m	
Abitazione	65,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,70 m	T
Locale di deposito	3,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	T

Loggia	14,00 mq	17,30 mq	0,40	6,92 mq	0,00 m	T
Autorimessa	37,50 mq	44,00 mq	0,50	22,00 mq	2,40 m	S1
Cantina	17,70 mq	22,30 mq	0,50	11,15 mq	2,40 m	S1
Locale di deposito	16,60 mq	21,30 mq	0,20	4,26 mq	2,40 m	S1
Soffitta	53,40 mq	65,00 mq	0,33	21,45 mq	2,40 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
strada in comune con altre p.lle	67,00 mq	67,00 mq	0,1	6,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>232,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>232,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	1309		1/4		Seminativo arborato	2	265 mq	1,78 €	1,51 €	
17	1282				Seminativo arborato	2	209 mq	1,4 €	1,19 €	
17	1287				Seminativo arborato	2	211 mq	1,42 €	1,2 €	
17	1296				Oliveto	2	40 mq	0,25 €	0,14 €	
17	1304				Seminativo arborato	2	27 mq	0,18 €	0,15 €	

### Corrispondenza catastale

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

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo

delle superfici specificatamente basso.

## PRECISAZIONI

---

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in abbandono ma in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

p.lla 1309 in vendita per i diritti pari a 1/4 perchè trattasi di strada d'accesso a tutti i lotti in vendita, su tale particella in futuro si renderà necessario iscrivere servitù di passaggio per consentire l'accesso alle particelle non facenti parte dell'esecuzione immobiliare, per tale motivo è stato considerato un coefficiente di calcolo delle superfici specificatamente basso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Terreno esclusivo su cui insiste un fabbricato in corso di costruzione disposto su tre livelli, collegati internamente da una scala.

Le strutture portanti sono in cemento armato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1988 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione, devoluta per legge</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/12/1988	8475	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/02/1996 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/05/2006 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>Sentenza di Acquisto per Usucapione Tribunale di Pescara</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				8275	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/04/2008 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				14049	8344
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				14049	8344
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/06/2011 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				939	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			14/11/2011	10467	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 13/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Pescara il 12/05/2010  
Reg. gen. 8140 - Reg. part. 1903  
Importo: € 1,50  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Spese: € 750.000,00

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pescara il 11/06/2024  
Reg. gen. 8819 - Reg. part. 6390  
Formalità a carico della procedura

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

I terreni ricadono in zona E4 art 58, secondo P.R.G. adottato delibera di C.C.n°41/99, modificato con delibera di C.C. n°24/00 ed approvato con delibera di C.C.n° 20/01

di seguito si riporta l'estratto dalle NTA:

Sottozone E4 - Zone periferiche case sparse

A ridosso della zona agricola, in prossimità di ambiti riconoscibili (frazioni) sono presenti nuclei non consolidati di case sparse.

Al fine di ricostruire porzioni riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri:

IF = 0,3 Mc/Mq

Lotto minimo - 1000 Mq. sui lotti liberi

U1 = 20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi ) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge

Ip = 50%

Q max 25%

L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia.

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3 dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali..

Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati

potranno proporre il proprio intervento diretto a scomputo degli oneri concessori.

## 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 non risulta agibile.

Fabbricato realizzato con DIA prot. 2999 del 21/01/2010, a seguito di progetto di lottizzazione approvata con delibera del consiglio comunale n. 43 del 14/05/2010.

Il fabbricato non è ultimato, sono state realizzate unicamente le opere in cemento armato, non è stata presentata la fine lavori, per completare l'immobile si rende necessario presentare una pratica edilizia (es. Scia) presso il comune, da concordare con l'ufficio tecnico, e successiva agibilità.

sarà inoltre necessario eseguire gli allacci e richiedere al comune le opere di urbanizzazione, i costi di costruzione e le spese di urbanizzazione risultano pagate.

A seguito del completamento delle opere si dovrà procedere con l'aggiornamento della situazione catastale.

Dall'accesso agli atti al genio civile è emerso che il progetto è stato depositato con nr. 181/2009, non sono stati presentati né la relazione strutture ultimate né il collaudo.

### **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.

Per terminare le opere e per la presentazione delle pratiche lo scrivente ha stimato un'importo pari a 200.000,00 €, oltre iva e cassa previdenziale (per le spese relative ai professionisti).

Per eseguire la relazione strutture ultimate e il collaudo, sarà necessario eseguire diverse prove sui materiali e sarà necessario nominare un direttore lavori delle opere strutturali oltre che un collaudatore; il costo per tali adempimenti è stimato in circa 30.000 € oltre iva e e cassa previdenziale (per le spese relative ai professionisti).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.







I terreni e i fabbricati sono comodamente divisibili in lotti, pertanto sono stati realizzati 4 lotti seguendo il piano di lottizzazione originale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc  
 Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1286, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1293, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 1301, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1309, Porz. 1/4, Qualità Seminativo arborato  
 Valore di stima del bene: € 260.848,00  
 Ai fini del valutazione del più probabile valore di mercato, sono stati considerati i costi per terminare sia le opere, sia le pratiche urbanistiche, pari a 80.000,0 € oltre iva e cassa previdenziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc	213,03 mq	1.600,00 €/mq	€ 340.848,00	100,00%	€ 260.848,00
				Valore di stima:	€ 260.848,00

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc  
 Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1281, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1285, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1294, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 1302, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1309, Porz. 1/4, Qualità Seminativo arborato  
 Valore di stima del bene: € 253.520,00  
 Ai fini del valutazione del più probabile valore di mercato, sono stati considerati i costi per terminare sia le opere, sia le pratiche urbanistiche, pari a 80.000,0 € oltre iva e cassa previdenziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile	208,45 mq	1.600,00 €/mq	€ 333.520,00	100,00%	€ 253.520,00

Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc					
Valore di stima:					€ 253.520,00

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc  
 Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1288, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1295,  
 Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 1303, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1309, Porz. 1/4, Qualità  
 Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 123.520,00  
 Ai fini del valutazione del più probabile valore di mercato, sono stati considerati i costi per terminare  
 sia le opere, sia le pratiche urbanistiche, pari a 230.000,0 € oltre iva e cassa previdenziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc	220,95 mq	1.600,00 €/mq	€ 353.520,00	100,00%	€ 123.520,00
Valore di stima:					€ 123.520,00

### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc  
 Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1309, Porz. 1/4, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part.  
 1282, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1287, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1296,  
 Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 1304, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 141.248,00  
 Ai fini del valutazione del più probabile valore di mercato, sono stati considerati i costi per terminare  
 sia le opere, sia le pratiche urbanistiche, pari a 230.000,0 € oltre iva e cassa previdenziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Terreno edificabile Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi	232,03 mq	1.600,00 €/mq	€ 371.248,00	100,00%	€ 141.248,00

snc				
				Valore di stima: € 141.248,00



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 23/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Marchetti Eugenio

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - planimetrie
- ✓ Altri allegati - pratiche edilizie
- ✓ Altri allegati - deposito genio civile



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc  
Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1286, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1293, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 1301, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1309, Porz. 1/4, Qualità Seminativo arborato  
Destinazione urbanistica: I terreni ricadono in zona E4 art 58, secondo P.R.G. adottato delibera di C.C.n°41/99, modificato con delibera di C.C. n°24/00 ed approvato con delibera di C.C.n° 20/01 di seguito si riporta l'estratto dalle NTA: Sottozone E4 - Zone periferiche case sparse A ridosso della zona agricola, in prossimità di ambiti riconoscibili (frazioni) sono presenti nuclei non consolidati di case sparse. Al fine di ricostruire porzioni riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri: IF = 0,3 Mc/Mq Lotto minimo - 1000 Mq. sui lotti liberi U1 = 20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi ) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge Ip = 50% Q max 25% L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia. Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3 dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali.. Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati potranno proporre il proprio intervento diretto a scomputo degli oneri concessori.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc  
Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1281, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1285, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1294, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 1302, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1309, Porz. 1/4, Qualità Seminativo arborato  
Destinazione urbanistica: I terreni ricadono in zona E4 art 58, secondo P.R.G. adottato delibera di C.C.n°41/99, modificato con delibera di C.C. n°24/00 ed approvato con delibera di C.C.n° 20/01 di seguito si riporta l'estratto dalle NTA: Sottozone E4 - Zone periferiche case sparse A ridosso della zona agricola, in prossimità di ambiti riconoscibili (frazioni) sono presenti nuclei non consolidati di case sparse. Al fine di ricostruire porzioni riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri: IF = 0,3 Mc/Mq Lotto minimo - 1000 Mq. sui lotti liberi U1 = 20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi ) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge Ip = 50% Q max 25% L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia. Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3 dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali.. Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà

apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati potranno proporre il proprio intervento diretto a scomputo degli oneri concessori.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc  
Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1288, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1295, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 1303, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1309, Porz. 1/4, Qualità Seminativo arborato  
Destinazione urbanistica: I terreni ricadono in zona E4 art 58, secondo P.R.G. adottato delibera di C.C.n°41/99, modificato con delibera di C.C. n°24/00 ed approvato con delibera di C.C.n° 20/01 di seguito si riporta l'estratto dalle NTA: Sottozone E4 - Zone periferiche case sparse A ridosso della zona agricola, in prossimità di ambiti riconoscibili (frazioni) sono presenti nuclei non consolidati di case sparse. Al fine di ricostruire porzioni riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri: IF = 0,3 Mc/Mq Lotto minimo - 1000 Mq. sui lotti liberi U1 = 20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi ) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge Ip = 50% Q max 25% L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia. Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3 dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali.. Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati potranno proporre il proprio intervento diretto a scomputo degli oneri concessori.

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc  
Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1309, Porz. 1/4, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1282, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1287, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1296, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 1304, Qualità Seminativo arborato  
Destinazione urbanistica: I terreni ricadono in zona E4 art 58, secondo P.R.G. adottato delibera di C.C.n°41/99, modificato con delibera di C.C. n°24/00 ed approvato con delibera di C.C.n° 20/01 di seguito si riporta l'estratto dalle NTA: Sottozone E4 - Zone periferiche case sparse A ridosso della zona agricola, in prossimità di ambiti riconoscibili (frazioni) sono presenti nuclei non consolidati di case sparse. Al fine di ricostruire porzioni riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri: IF = 0,3 Mc/Mq Lotto minimo - 1000 Mq. sui lotti liberi U1 = 20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi ) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge Ip = 50% Q max 25% L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia. Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3 dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali.. Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà



apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati potranno proporre il proprio intervento diretto a scomputo degli oneri concessori.





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 17, Part. 1286, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 1293, Qualità Oliveto - Fig. 17, Part. 1301, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 1309, Porz. 1/4, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	213,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in abbandono ma in buono stato conservativo, sono presenti lievi infiltrazioni facilmente sistemabili.		
<b>Descrizione:</b>	Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 17, Part. 1281, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 1285, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 1294, Qualità Oliveto - Fig. 17, Part. 1302, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 1309, Porz. 1/4, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	208,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in abbandono ma in buono stato conservativo, sono presenti lievi infiltrazioni facilmente sistemabili.		
<b>Descrizione:</b>	Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		

<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 3

<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1288, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1295, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 1303, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1309, Porz. 1/4, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	220,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in abbandono ma in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4

<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - via Alcide de Gasperi snc		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1309, Porz. 1/4, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1282, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1287, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 1296, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 1304, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	232,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in abbandono ma in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Terreni con fabbricato tipologia villa in corso di costruzione		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		





**BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ALCIDE DE GASPERI SNC**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Pescara il 12/05/2010  
Reg. gen. 8140 - Reg. part. 1903  
Importo: € 1,50  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Spese: € 750.000,00

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pescara il 11/06/2024  
Reg. gen. 8819 - Reg. part. 6390  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ALCIDE DE GASPERI SNC**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Pescara il 12/05/2010  
Reg. gen. 8140 - Reg. part. 1903  
Importo: € 1,50  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Spese: € 750.000,00

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pescara il 11/06/2024  
Reg. gen. 8819 - Reg. part. 6390  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ALCIDE DE GASPERI SNC**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Pescara il 12/05/2010  
Reg. gen. 8140 - Reg. part. 1903  
Importo: € 1,50  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Spese: € 750.000,00

*Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pescara il 11/06/2024  
Reg. gen. 8819 - Reg. part. 6390  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ALCIDE DE GASPERI SNC**

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Pescara il 12/05/2010  
Reg. gen. 8140 - Reg. part. 1903  
Importo: € 1,50  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 750.000,00  
Spese: € 750.000,00

*Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pescara il 11/06/2024  
Reg. gen. 8819 - Reg. part. 6390  
Formalità a carico della procedura