

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vespasiani Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15

All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Arch. Vespasiani Marco, con studio in Via del Circuito, 82 - 65121 - Pescara (PE), email marco.vespasiani@archiworldpec.it, PEC marco.vespasiani@archiworldpec.it, Tel. 085 41 59 280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via G. Almirante, n.2, edificio A, piano 6 (Coord. Geografiche: Lat. 42°30'42.26"N Long. 14° 8'46.36"E)

DESCRIZIONE

Appartamento di 5,5 vani, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c., due camere ed un locale guardaroba. Due balconi. Uno ampio, sul lato sud, su cui si affacciano il soggiorno, il guardaroba e una camera. Un balcone più piccolo, su lato ovest. L'edificio fa parte di un complesso condominiale costituito da un edificio analogo e di una ampia piattaforma commerciale al piano terra. Nei dintorni vi è una buona dotazione di parcheggi. Il complesso è situato in prossimità della sede del comune di Montesilvano. Nel raggio di 500 mt sono presenti tutti i servizi di primari e di livello superiore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via G. Almirante, n.2, edificio A, piano 6

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)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Lato est con *omissis*, lati nord, sud ed ovest con distacchi condominiali, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	81,54 mq	93,39 mq	1	93,39 mq	2,40 m	Sesto
Balcone scoperto	19,80 mq	21,79 mq	0,25	5,45 mq	0,00 m	Sesto
Totale superficie convenzionale:				98,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è collocato al sesto piano, sottotetto. Le due falde di copertura hanno un'altezza interna, all'imposta, di mt 1,65 ed al colmo di mt 3,15. Le due aree di accesso al balcone, lato sud ed ovest, hanno altezza di mt. 2,10. (vedi planimetria allegata).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1994 al 03/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 1727 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3239 Reddito dominicale € 26,76 Reddito agrario € 15,06
Dal 09/09/1994 al 03/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 18 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 3280 Reddito dominicale € 27,10 Reddito agrario € 15,25
Dal 03/04/2006 al 01/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 2587 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1398 Reddito dominicale € 11,55 Reddito agrario € 6,50
Dal 01/10/2007 al 01/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 2697 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1251 Reddito dominicale € 10,34 Reddito agrario € 5,81
Dal 01/09/2009 al 27/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 2704, Sub. 87 Categoria A2, Cons. 5,5 Rendita € 468,68 Piano 6
Dal 27/07/2011 al 15/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 2704, Sub. 87 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 468,68 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2704	87		A2	3	5,5		468,68 €	6°	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	2704				Ente Urbano		25 mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Non sono state rilevate notizie in merito.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, (17 aprile 2024), l'intero appartamento era in buone condizioni. Tutti i locali si presentavano in un normale stato di conservazione. Le reti elettrica, idrica e di riscaldamento erano funzionanti. Gli infissi apparivano in buono stato ed efficienti per la loro funzione.

PARTI COMUNI

Non sono state rilevate parti comuni specifiche fatte eccezione di quelle condominiali (ingresso, scale, ascensore, riscaldamento, ecc.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati alcun tipo di servitù, usi civici, ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: In C.A.

Le esposizioni: sul lato nord, per la cucina ed i bagni, ovest e sud per tutti gli altri locali principali.

Altezza interna utile: La copertura, essendo l'immobile un sottotetto, ha due falde inclinate.

I locali hanno un'altezza media di 2,40 mt. Partono da un'altezza minima di 1,65 mt per arrivare, (al colmo), a 3,15 mt.

Strutture verticali: Telai in calcestruzzo armato.

Solai: in latero-cemento.

Copertura: Fabbricato coperto con due falde in latero-cemento.

Manto di copertura: Guaina bituminosa

Pareti esterne ed interne: prevalentemente intonaco a scagliola, tinteggiato. (vedi foto).

Pavimentazione interna: Il soggiorno e le camere sono con parquet (circa 15x120 cm). Il bagno principale, completo di lavabo, tazza, bidet e vasca, è rivestito in mattonelle ceramiche di 20 x 60 cm di colore grigio e con motivi floreali (vedi foto). Il bagno di servizio ha la doccia, lavapanni e tazza.

La cucina è pavimentata con mattonelle ceramiche. (vedi foto).

Infissi esterni ed interni:

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Quelli interni in legno, verniciato bianco (vedi foto).

Volte: Inclinate rifinite a scagliola.

Impianto elettrico del tipo tradizione, sottotraccia a 220 V.

Idrico tradizionale.

Impianto termico, centralizzato con termovalvole per la contabilizzazione dei consumi, con termosifoni in alluminio oltre a climatizzatori installati in modo indipendente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1) Atto compravendita. Notaio Verna Federica, del 27/07/2011 rep. 2904/2083.

Trascritto a Pescara il 05/08/2011 al n. 7692.

Favore: *omissis*

Contro: *omissis*

2) Atto compravendita. Notaio Mastroberardino Antonio, del 01/10/2007 rep. 163394/38166.

Trascritto a Pescara il 12/10/2007 al n. 11987.

Favore: *omissis*

Contro: *omissis*

3) Dichiarazione di successione. Trascritto a Pescara il 16/02/1998 al n. 1196.

Favore: *omissis*

Contro: *omissis*

4) Dichiarazione di successione. Trascritto a Pescara il 23/01/1997 al n. 730.

Favore: *omissis*

Contro: *omissis*

5) In origine di proprietà di *omissis* per i diritti di 1/2 ciascuno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Atto Giudiziario** derivante da Verbale di pignoramento beni

Iscritto a Pescara il 26/06/2023

Reg. gen. 11682 - Reg. part. 8264

Importo: € 225.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Verna Federica

Data: 24/11/2010

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento beni**

Trascritto a Pescara il 12/01/2020

Reg. gen. 1956 - Reg. part. 1315

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento beni**

Trascritto a Pescara il 02/02/2022

Reg. gen. 1455 - Reg. part. 1036

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento beni**

Trascritto a Pescara il 01/12/2022

Reg. gen. 19298 - Reg. part. 13721

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere: 294/00 €

(€.200 per l'imposta ipotecaria ex art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347; €. 59 per l'imposta di bollo ex art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972; €. 35 per la tassa ipotecaria ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347)

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 48 Sottozona C4 Zone residenziali di espansione.

Tali zone prefigurano gli ampliamenti dell'impianto urbano. Sono permesse le destinazioni d'uso di cui all'art.31 a1, a2, b, c1, c2, d1d2, e2, f1, i, l. In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo (e p.l.) su una superficie minima di territorio individuata nelle tavole di P.R.G. da apposita simbologia e quantificata secondo la relazione allegata al piano (in caso di discordanza con la perimetrazione di

P.R.G. prevale quest'ultima rispetto alle indicazioni contenute nella relazione di piano). Il 50% di dette aree dovrà essere destinata all'edilizia pubblica sovvenzionata e convenzionata. Dette aree dovranno essere comprese nel contesto della pianificazione esecutiva. In questa zona dovranno essere realizzate cortine di verde di connessione del nuovo edificato con il tessuto edilizio esistente, piantumato con essenze autoctone e secondo le indicazioni di cui al quaderno delle opere (elaborato D2 del presente PRG) da usarsi per viabilità ciclopedonale da realizzarsi contemporaneamente alle costruzioni, con prestazione di garanzie finanziarie pari al costo delle opere. In alternativa ai P. di L. sarà consentito ai proprietari che raggiungono la quota assoluta di proprietà, di predisporre una scheda PUE in applicazione delle norme contenute nel presente regolamento e previa cessione delle aree nella quota stabilita di seguito. Sono applicabili i seguenti parametri ed indici: If (indice di fabbricabilità fondiaria) Uf (indice di utilizzazione fondiaria) H (altezza massima) quella relativa ai settori urbani in cui le zone residenziali di espansione C2 risultano comprese, L'edificabilità va riferita alla superficie territoriale

Q (rapporto di copertura)= come da schede progetto D (distanze minime in assoluto)= come da N.T.A. P (parcheggi inerenti alle costruzioni)= 1 Mq./10 MC. U1 (urbanizzazione primaria)= secondo p.l. U2 (urbanizzazione secondaria, tranne parcheggio) = Mq. 24/100 MC.

Il P.d.L. può essere attivato per sub-ambiti come perimetri indicativamente nelle tavole di P.R.G., gli stessi sub-ambiti possono essere modificati purché abbiano superfici minime equivalenti e riescano a realizzare parti compiute del disegno urbano. Gli oneri di urbanizzazione sono da assolvere secondo le leggi, i provvedimenti regionali e comunali e in attuazione della convenzione o dell'atto d'obbligo allegato alla concessione.

Il contributo va commisurato al costo della costruzione secondo le statuizioni regionali. Sono possibili i comparti edificatori di cui all'art. 26 della L.R. 18/1983. Lo schema di convenzione è allegato alle presenti N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

DIA del 13/08/2007 Comune di Montesilvano prot. 033015;

DIA del 13/08/2007 Comune di Montesilvano prot. 033016;

DIA Variante del 28/12/2007 Comune di Montesilvano prot. 060204;

DIA Variante del 06/09/2008 Comune di Montesilvano prot. 052900;

DIA variante del 01/09/2009 Comune di Montesilvano prof. 055227; Cambio destinazione d'uso del sottotetto;

DIA del 07/02/2010 Comune di Montesilvano prot. 045244;

Fine Lavori del 10/09/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.372,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.257,24

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data del 19 aprile 2024, il debito complessivo ammontava ad 22.377,62 €. Le quote per l'anno corrente, (4 mesi), sono 1.209,51€ e per l'anno 2023, sono di 3.047,73 €, comprensive del riscaldamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via G. Almirante, n.2, edificio A, piano 6

Appartamento di 5,5 vani, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c., due camere ed un locale guardaroba. Due balconi. Uno ampio, sul lato sud, su cui si affacciano il soggiorno, il guardaroba e una camera. Un balcone più piccolo, su lato ovest. L'edificio fa parte di un complesso condominiale costituito da un edificio analogo e di una ampia piattaforma commerciale al piano terra. Nei dintorni vi è una buona dotazione

di parcheggi. Il complesso è situato in prossimità della sede del comune di Montesilvano. Nel raggio di 500 mt sono presenti tutti i servizi di primari e di livello superiore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2704, Sub. 87, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 2704, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 153.202,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via G. Almirante, 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2704, Sub. 87, Categoria A2, Vani 5,5 Redita 468,68 €

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

L'appartamento, situato nel comune di Montesilvano, (PE), nella zona centrale, in prossimità del Comune, è posto al sesto piano (Sottotetto) del complesso condominiale Olimpo, costituito da due edifici con, alla base, una piattaforma commerciale e delle autorimesse al piano seminterrato.

La zona è esclusivamente residenziale prevalentemente di pregio. Tutti i servizi di primo e secondo livello, sono collocati nelle immediate vicinanze

Criteri di stima. Metodo di comparazione.

Il valore di mercato per il bene oggetto di stima scaturisce da una serie di rilevamenti sia per beni simili, (valore comparativo).

Le valutazioni sono stati desunti da:

- Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni Immobiliari, prov. di Pescara, comune di Montesilvano;
- Siti Internet specifici, relativi alle più aggiornate quotazioni su immobili simili a quelli oggetto di stima.

Al valore medio così dedotto sono stati applicati dei coefficienti di omogeneizzazione che tengano conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima. In conseguenza di ciò si sono scelti opportuni coefficienti correttivi. Detti coefficienti hanno la funzione di rendere possibile la comparazione e l'omogeneizzazione delle caratteristiche soggettive degli ambienti e della loro destinazione, al fine di correggere la superficie reale in una virtuale oggettiva.

I coefficienti di riduzione resesi necessari per il complesso in esame sono:

- a) coefficiente di Vetustà;
- b) coefficiente di conservazione;
- c) coefficiente di utilizzazione tipologica;
- d) coefficiente di rispondenza tecnologica;

Descrizione dei coefficienti di riduzione:

- Coefficiente di vetustà.

Tale coefficiente esprime numericamente il degrado dell'immobile derivante dal l'epoca di costruzione. Solitamente è calcolata con l'applicazione di formule specifiche ma più semplicemente, nelle stime comparative si adottano parametri più immediati e di facile comprensione. Giudizio: Coefficienti Da 0 a 10 anni (Nuovo) 1.00. Da 11 a 30 anni (Recente) 0.95. Da 30 a 50 anni (Vecchio) 0.90. Oltre 50 anni 0.85.

- Coefficiente di Conservazione.

Il coefficiente in oggetto traduce numericamente lo stato complessivo di conservazione delle strutture e finiture principali dell'immobile (Strutture portanti, copertura, intonaci, ecc.). Giudizio Coefficienti Ottimo 1.00 Buono 0.98 Sufficiente 0.96 Scarso 0.94 Scadente 0.92.

- Coefficiente di utilizzazione tipologica.

Il coefficiente in oggetto traduce numericamente la distribuzione tipologica dell'immobile tenendo conto della sua più congrua distribuzione degli ambienti e della loro flessibilità ed eventualmente, dell'altezza se mansardati. Giudizio Coefficienti Ottimo 1.00 Buono 0.97 Sufficiente 0.94 Scarso 0.91 Scadente 0.88.

- Coefficiente di rispondenza tecnologica.

Il coefficiente in oggetto traduce numericamente l'adeguatezza dell'immobile alle reti tecnologiche e di risparmio energetico rispetto agli standards attuali. Giudizio Coefficienti Ottimo 1.00 Buono 0.98 Sufficiente 0.96 Scarso 0.94 Scadente 0.92

Parametri Coefficienti: Vetustà 0.95; Conservazione 0,98; Tipologia 0,97; Tecnologico 0.98.

Totale coefficiente di riduzione, (prodotto coeff.) = 0,885

- Rilevamento dati di mercato.

Il mercato, per l'immobile di queste caratteristiche, nel luogo specifico, presenta un numero di scambi tale da poter far registrare un valore abbastanza oggettivo e chiaro. Quindi il più probabile valore di mercato con caratteristiche simili. Min. Max. Appartamenti €/mq. 1.500 e €/mq 2.000. A solo titolo esemplificativo si riportano i valori rilevati dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni Immobiliari, prov. di Pescara, comune di Montesilvano, zona B1/Centrale/- P.ZA S.FRANCESCO, MUNICIPIO, INIZIO VIA VESTINA, C.SO UMBERTO E STAZIONE FERROVIARIA €/mq 800 e €/mq 1.200.

Calcolo valore del bene.

Viste le caratteristiche intrinseche, sopra descritte, dei beni oggetto di stima, applicando il valore medio di mercato, prudenziale considerando il bene oggetto di esecuzione, di 1750 € per metro quadrato, a cui si applica il coefficiente di riduzione calcolato di 0,885, si ottiene il valore al mq corretto e arrotondato di 1.550 €/mq. Valore di stima del bene: € 153202/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via G. Almirante, n.2, edificio A, piano 6	98,84 mq	1.550,00 €/mq	€ 153.202,00	100,00%	€ 153.202,00
				Valore di stima:	€ 153.202,00

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 24/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vespasiani Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 24/04/2024)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto da google maps (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Foto zona giorno (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Foto zona notte (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Imp. Elettrico (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Imp. Idrico (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato imp. Termico (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Oneri condominiali (Aggiornamento al 19/04/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via G. Almirante, n.2, edificio A, piano 6

Appartamento di 5,5 vani, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c., due camere ed un locale guardaroba. Due balconi. Uno ampio, sul lato sud, su cui si affacciano il soggiorno, il guardaroba e una camera. Un balcone più piccolo, su lato ovest. L'edificio fa parte di un complesso condominiale costituito da un edificio analogo e di una ampia piattaforma commerciale al piano terra. Nei dintorni vi è una buona dotazione di parcheggi. Il complesso è situato in prossimità della sede del comune di Montesilvano. Nel raggio di 500 mt sono presenti tutti i servizi di primari e di livello superiore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2704, Sub. 87, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 2704, Qualità Ente Urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Art. 48 Sottozona C4 Zone residenziali di espansione. Tali zone prefigurano gli ampliamenti dell'impianto urbano. Sono permesse le destinazioni d'uso di cui all'art.31 a1, a2, b, c1, c2, d1d2, e2, f1, i, l. In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo (e p.l.) su una superficie minima di territorio individuata nelle tavole di P.R.G. da apposita simbologia e quantificata secondo la relazione allegata al piano (in caso di discordanza con la perimetrazione di P.R.G. prevale quest'ultima rispetto alle indicazioni contenute nella relazione di piano). Il 50% di dette aree dovrà essere destinata all'edilizia pubblica sovvenzionata e convenzionata. Dette aree dovranno essere comprese nel contesto della pianificazione esecutiva. In questa zona dovranno essere realizzate cortine di verde di connessione del nuovo edificato con il tessuto edilizio esistente, piantumato con essenze autoctone e secondo le indicazioni di cui al quaderno delle opere (elaborato D2 del presente PRG) da usarsi per viabilità ciclopedonale da realizzarsi contemporaneamente alle costruzioni, con prestazione di garanzie finanziarie pari al costo delle opere. In alternativa ai P. di L. sarà consentito ai proprietari che raggiungono la quota assoluta di proprietà, di predisporre una scheda PUE in applicazione delle norme contenute nel presente regolamento e previa cessione delle aree nella quota stabilita di seguito. Sono applicabili i seguenti parametri ed indici: If (indice di fabbricabilità fondiaria) Uf (indice di utilizzazione fondiaria) H (altezza massima) quella relativa ai settori urbani in cui le zone residenziali di espansione C2 risultano comprese, L'edificabilità va riferita alla superficie territoriale Q (rapporto di copertura)= come da schede progetto D (distanze minime in assoluto)= come da N.T.A. P (parcheggi inerenti alle costruzioni)= 1 Mq./10 MC. U1 (urbanizzazione primaria)= secondo p.l. U2 (urbanizzazione secondaria, tranne parcheggio) = Mq. 24/100 MC. Il P.d.L. può essere attivato per sub-ambiti come perimetri indicativamente nelle tavole di P.R.G., gli stessi sub-ambiti possono essere modificati purché abbiano superfici minime equivalenti e riescano a realizzare parti compiute del disegno urbano. Gli oneri di urbanizzazione sono da assolvere secondo le leggi, i provvedimenti regionali e comunali e in attuazione della convenzione o dell'atto d'obbligo allegato alla concessione. Il contributo va commisurato al costo della costruzione secondo le statuizioni regionali. Sono possibili i comparti edificatori di cui all'art. 26 della L.R. 18/1983. Lo schema di convenzione è allegato alle presenti N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via G. Almirante, n.2, edificio A, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2704, Sub. 87, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 2704, Qualità Ente Urbano	Superficie	98,84 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, (17 aprile 2024), l'intero appartamento era in buone condizioni. Tutti i locali si presentavano in un normale stato di conservazione. Le reti elettrica, idrica e di riscaldamento erano funzionanti. Gli infissi apparivano in buono stato ed efficienti per la loro funzione.		
Descrizione:	Appartamento di 5,5 vani, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c., due camere ed un locale guardaroba. Due balconi. Uno ampio, sul lato sud, su cui si affacciano il soggiorno, il guardaroba e una camera. Un balcone più piccolo, su lato ovest. L'edificio fa parte di un complesso condominiale costituito da un edificio analogo e di una ampia piattaforma commerciale al piano terra. Nei dintorni vi è una buona dotazione di parcheggi. Il complesso è situato in prossimità della sede del comune di Montesilvano. Nel raggio di 500 mt sono presenti tutti i servizi di primari e di livello superiore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		