

Direzione Approvvigionamenti e Logistica
Settore Logistica, Infrastrutture e Security

Relazione tecnica descrittiva

Immobile in Corso Umberto I n. 590 – Montesilvano (PE)



Sede di MONTESILVANO – C.so Umberto I civ. 590

Roma, 17 febbraio 2025

Sommario

Premessa	2
Descrizione immobile	3
Dati identificativi.....	5
Regolarità urbanistica ed edilizia	7
Servitù e altri diritti reali	7

Premessa

Il comune di Montesilvano è situato a nord di Pescara con il quale confina, ed è il secondo Comune con maggiore popolazione della provincia di Pescara dopo il capoluogo. Si estende parte in collina dove è situata la frazione di Montesilvano Colle con il centro storico e parte in pianura denominata Marina di Montesilvano dove si sviluppa il centro cittadino. La zona della Marina, dove è ubicato anche il fabbricato oggetto di stima, è attraversata dalla Strada Nazionale Adriatica Nord, che nel tratto di attraversamento del Comune di Montesilvano assume il nome di Corso Umberto I e che rappresenta un'importante arteria di collegamento nord-sud parallela al litorale. L'immobile è ubicato in Montesilvano, Corso Umberto I n. 590, in zona periferica, a circa 3 km dal centro della città. Tale zona rappresenta un nucleo in continua crescita edilizia sia residenziale, turistica e commerciale, per la vicinanza alla città di Pescara, per la collocazione vicina al mare e per gli ottimi collegamenti viari in tutte le direzioni. La zona in questione è urbanizzata, è caratterizzata prevalentemente da edilizia commerciale e residenziale sotto forma di condomini ed edifici plurifamiliari. Le principali vie di comunicazione sono lo stesso Corso Umberto I (che rappresenta il prolungamento di Via Nazionale Adriatica Nord) e la vicina Via Verrotti che collegano col centro della città e con Pescara. La presenza di parcheggi è abbastanza diffusa, i negozi sono presenti sullo stesso Corso Umberto.



Descrizione immobile

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '80. Ha una struttura in acciaio e cemento armato e copertura a tetto. E' composto da due piani fuori terra, privo di ascensore, e facente parte del complesso denominato "Espansione 1".

L'unità immobiliare in argomento, individuata al subalterno 56, è sita al piano primo ed è costituito da 9 vani adibiti ad ufficio, oltre ad un ripostiglio, una reception, tre bagni ed un disimpegno ed ha altezza interna variabile da 3,10 metri a 5,10 metri. Sono presenti, inoltre, un piccolo soppalco per l'accesso alla caldaia, e un vano tecnico contenente un boiler e l'impianto di raffreddamento e riscaldamento, entrambi accessibili con una scala. Le porte interne sono in

legno tamburato, il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche, la controsoffittatura, realizzata con pannelli quadrati in fibra minerale amovibili, che risulta ammalorata in diversi punti a causa di infiltrazioni dalla sovrastante copertura. L'impianto elettrico, idrico, di riscaldamento/raffrescamento, telefonico e dati, ad eccezione dell'impianto idrico, sono tutti in condizioni di vetustà e non risultano essere funzionanti. L'immobile è inutilizzato da circa trent'anni, in alcuni punti sono presenti macchie di umidità ed infiltrazioni anche sulle pareti dovute sempre a perdite dalla copertura che necessita di una manutenzione straordinaria. Il complesso è dotato, sul lato di Via Verrotti, di un'ampia area esterna adibita a parcheggi. Nel complesso le condizioni di stato e manutenzione dell'immobile sono mediocri.



Dati identificativi

L'immobile in esame è distinto nel Catasto Urbano del comune di Montesilvano con i seguenti identificativi catastali:

Fg	P.IIa	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale mq	Rendita	Indirizzo
11	73	56	A/10	1	15,5 vani	474	4.482,85	Corso Umberto I n. 590 piano: 1

Il terreno che costituisce l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato è individuato nel Catasto Terreni di Montesilvano con i seguenti identificativi catastali:

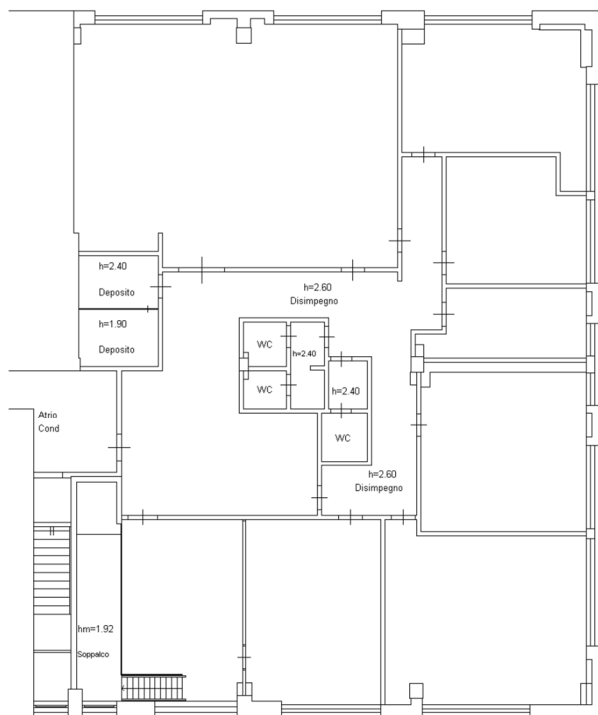
Fg	P.IIa	Porz.	Qualità	classe	Consistenza mq	RD €	RA €
11	73	-	Ente urbano	-	16.400	-	-

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Pescara

Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Montesilvano	
Corso Umberto Primo _____ civ. 590	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gagliarde Benito
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 11	Prov. Caserta N. 539
Particella: 73	
Subalterno: 56	

PIANO PRIMO
 hm=2,70 m



Planimetria catastale 1

Regolarità urbanistica ed edilizia

Secondo il Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio Comunale n.41/99, modificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24/00 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20/01, la particella 73 ricade in una sottozona "D2 Aree Artigianali – Industriali esistenti" disciplinata dall'art. 51 delle NTA. La sottozona è un'area consolidata all'interno del territorio urbano.

Il fabbricato è stato certificato sulla base della Concessione Edilizia n. 3497 del 25/01/1988 e successiva Concessione Edilizia n. 3877 del 21/10/1988.

Per l'elenco esaustivo delle pratiche edilizie esistenti e la conseguente regolarità edilizia ed urbanistica si rimanda alla relazione dell'Ing. Benito Gagliarde allegata alla presente.

Servitù e altri diritti reali

Non vi sono gravami, vizi ed oneri in genere, sono assenti vincoli di qualunque natura e che lo stesso è immediatamente libero e disponibile sul mercato immobiliare.

All. Relazione di Regolarità Urbanistico-Edilizia