

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorame Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2016 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Lotto 1.....	10
Descrizione.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarietà.....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarietà.....	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	19
Precisazioni.....	19
Patti.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21

Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	24
Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	26
Patti	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 4.....	31
Descrizione.....	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	34
Patti	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali	37
Lotto 5.....	39
Descrizione.....	39
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39
Confini	40
Consistenza	40
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali	41
Precisazioni.....	42
Patti	42
Stato conservativo.....	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali	45
Lotto 6.....	46
Descrizione.....	46
Completezza documentazione ex art. 567	46
Titolarità	46
Confini	47
Consistenza	47
Cronistoria Dati Catastali	47
Dati Catastali	48
Precisazioni.....	49
Patti	49
Stato conservativo.....	49

Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Lotto 7.....	53
Descrizione.....	53
Completezza documentazione ex art. 567	53
Titolarità	53
Confini	54
Consistenza	54
Cronistoria Dati Catastali	54
Dati Catastali	55
Precisazioni.....	56
Patti	56
Stato conservativo.....	56
Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione	56
Provenienze Ventennali.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	57
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	58
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Lotto 8.....	60
Descrizione.....	60
Completezza documentazione ex art. 567	60
Titolarità	60
Confini	61
Consistenza	61
Cronistoria Dati Catastali	61
Dati Catastali	62
Precisazioni.....	63

Patti.....	63
Stato conservativo.....	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
Normativa urbanistica.....	65
Regolarità edilizia.....	65
Vincoli od oneri condominiali.....	66
Lotto 9.....	67
Descrizione.....	67
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	67
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	67
Completezza documentazione ex art. 567	68
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	68
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	68
Titolarità	68
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	68
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	69
Confini	69
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	69
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	69
Consistenza.....	69
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	69
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	70
Cronistoria Dati Catastali.....	70
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	70
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	71
Dati Catastali	72
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	72
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	72
Precisioni.....	73
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	73
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	73
Patti.....	73
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	73

Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	73
Stato conservativo.....	74
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	74
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	74
Parti Comuni.....	74
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	74
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	74
Servitù, censo, livello, usi civici.....	74
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	74
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	74
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	74
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	74
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	75
Stato di occupazione	75
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	75
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	75
Provenienze Ventennali.....	76
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	76
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	76
Formalità pregiudizievoli.....	77
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	77
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	77
Normativa urbanistica.....	78
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	78
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	78
Regolarità edilizia.....	78
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	78
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	79
Vincoli od oneri condominiali.....	80
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	80
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	81
Stima / Formazione lotti	82
Lotto 1	83
Lotto 2	85
Lotto 3	87
Lotto 4	89
Lotto 5	91
Lotto 6	93

Lotto 7	95
Lotto 8	97
Lotto 9	99
Riepilogo bando d'asta.....	104
Lotto 1	104
Lotto 2	104
Lotto 3	105
Lotto 4	105
Lotto 5	106
Lotto 6	106
Lotto 7	107
Lotto 8	107
Lotto 9	107
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2016 del R.G.E.....	109
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.354,10	109
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 150.289,46	109
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 132.513,69	110
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 134.735,96	110
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 192.286,56	111
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 2.942,92	111
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 29.520,16	112
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 48.762,78	112
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 36.512,09	113
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	115
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 76, scala C, interno 6, piano 3°	115
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, interno 11, piano 6°	115
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, piano 7°	115
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1°	116
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1°	116
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 7°	116
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	117
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	117
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	117
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	118

INCARICO

All'udienza del 08/01/2018, il sottoscritto Geom. Centorame Gianluca, con studio in Viale Marconi n. 15 - 65124 - Pescara (PE), email gcentos@hotmail.com, PEC gianluca.centorame@geopec.it, Tel. 085 63787, Cell. 347 280 7161, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2018 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 Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 76, scala C, interno 6, piano 3° (Coord. Geografiche: 42.463308, 14.217590)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, interno 11, piano 6° (Coord. Geografiche: 42.463378, 14.217016)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, piano 7° (Coord. Geografiche: 42.463378, 14.217016)
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1° (Coord. Geografiche: 42.462781, 14.215724)
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1° (Coord. Geografiche: 42.462781, 14.215724)
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 7° (Coord. Geografiche: 42.462781, 14.215724)
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.462781, 14.215724)
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.462781, 14.215724)
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.462781, 14.215724)
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.462781, 14.215724)

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 76, scala C, interno 6, piano 3°

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento di civile abitazione, distinto con l'interno n. 6, posto al terzo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via Lungaterno Sud n. 76, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc.

Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad abitazione, posta al terzo piano, articolata in un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, oltre a due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/06/2019.

Custode delle chiavi: Custode - Not. Colantonio

L'accesso forzoso agli immobili è avvenuto in più riprese, essendo gli immobili dell'esecutato ubicati in diverse località tra Pescara, Manoppello e Caramanico

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile in oggetto, è confinante con: vano scala condominiale, distacco fabbricato individuato con la part.lla n. 4, altra u.i. individuata con l'interno 5, distacco Via Lungaterno Sud, salvo altri e/o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,73 mq	99,12 mq	1,00	99,12 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	20,37 mq	22,12 mq	0,25	5,53 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				104,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 20/11/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1 Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12 Superficie (ha are ca) 4439
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 55, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1,11 Piano 3°
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 55, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 568,10 Piano 3°



Dal 09/11/2015 al 02/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 55, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 568,10 Piano 3°
------------------------------	-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1	55	2	A2	2	5,5	106 mq	568,1 €	3°	

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	
27	1				ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12		4439 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono delle difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, facilmente sanabili catastalmente.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare

PATTI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di locazione o comodato in essere, a nome dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.



PARTI COMUNI

Le parti comuni relative all'immobile in questione ed ai fabbricati edificati facenti parte dell'intero complesso, sono definite con il Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto potuto appurare, non esistono Servitù registrate su detto immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto desumibile dall'insieme della documentazione tecnico-amministrativa disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risulta caratterizzata da:

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: solai in latero-cemento;

Copertura: a falde;

Intonaci in malta cementizia;

Rivestimenti esterni in piccola parte in lastre di marmo e per la maggior parte tinteggiatura con quarzo plastico o silossanica;

Pavimentazione interna: in marmo per la maggior parte e ceramica;

Pareti interne: intonacate;

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: porte in legno;

Porta d'ingresso: blindata;

Scale condominiali: in marmo;

Parapetti del balcone: in muratura per la maggior parte;

Tapparelle: in plastica;

Impianto elettrico: esistente, a norma e sotto-traccia;

Impianto idrico: esistente ed a norma;

Impianto termico e gas: esistente, con caldaia murale a gas e radiatori;

Altri impianti: impianto di condizionamento;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: Discrete.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1982 al 21/11/2019	BLASIOLI Pierino nato a MANOPPELLO il 13/11/1952, C.F. BLSPRN52S13E892B per la quota di 1/2 e PAPILE Lola nata a SCAFA il 05/06/1955, C.F. PPLLO55H451482D per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: BLSPRN52S13E892B	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALESSANDRO COLETTI	02/02/1982	105855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	24/02/1982	1566	1319
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a PESCARA il 03/07/2004
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pescara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che per gli oneri di cancellazione, gli importi da calcolarsi variano in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed attualmente risultano essere pari a:

€ 0,50% del valore dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00, oltre € 35,00 + € 59,00 di tassazione fissa, PER OGNI IPOTECA ISCRITTA.

IL SEQUESTRO CONSERVATIVO E STATO CONCESSO DAL TRIBUNALE DI CHIETI, SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 3.000.000,00 (TREMILIONI/00)

N.B. Nella nota di Trascrizione, erroneamente è indicato che l'immobile è ubicato a MANOPPELLO mentre in realtà l'immobile è ubicato a PESCARA.

Si riporta testualmente quanto indicato nella nota di trascrizione, per l'immobile in questione.

Unità negoziale n. 15

Immobile n. 1

Comune E892 - MANOPPELLO (PE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1 Subalterno 55

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5.5 vani

CIVILE

Indirizzo VIA LUNGATERNO SUD N. civico -

Piano 3

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO.

In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, è stato effettuato sulla scorta della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico del Comune di Pescara (Pe) e successiva acquisizione documentale.

Riguardo ai titoli abilitativi, si sono riscontrati i seguenti titoli o atti:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 43419 del 24/07/1967;
- 2) Certificato di Abitabilità n. 6193 del 16.01.1970;

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.



Dalle verifiche effettuate, non vi è corrispondenza grafica e metrica sia tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti, e sia tra lo stato effettivo dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio.

Si consideri però, che tali difformità, all'attualità, sarebbero "sanabili", con una semplice pratica edilizia in Sanatoria.

Per la regolarizzazione dell'immobile residenziale, si ipotizzano le seguenti formalità:

- 1) Spese per tecnico qualificato che predisponga e si occupi della/e pratiche edilizie comunali e dei Nulla Osta relativamente ai vincoli (se necessari).
- 2) Variazione Catastale dell'immobile;
- 3) Oneri relativi ai diritti tecnici e di segreteria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 4) Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 5) Nuova richiesta di Agibilità (SCAGI);

Pertanto il sottoscritto, in base alla propria esperienza, quantifica una somma complessiva pari a circa € 6.000,00, necessaria per le spese dell'incarico a tecnico qualificato, oltre che per le spese inerenti i diritti tecnici, di segreteria, oneri concessori ed urbanizzazioni, sanzioni, bolli, ecc, che l'eventuale acquirente dovrà farsi carico.

Naturalmente una volta regolarizzato l'immobile, lo stesso sarà sicuramente valorizzato e più appetibile sul mercato immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nonostante le ripetute richieste all'Amministratore di Condominio, sia via PEC che telefoniche, ad oggi, lo stesso non ha fornito alcun dato.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, interno 11, piano 6°

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento di civile abitazione, distinto con l'interno n. 11, posto al sesto piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via Lungaterno Sud n. 52, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc.

Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad abitazione, posta al sesto piano, articolata in un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, e tre bagni, oltre a due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/06/2019.

Custode delle chiavi: Custode - Not. Colantonio

L'accesso forzoso agli immobili è avvenuto in più riprese, essendo gli immobili dell'esecutato ubicati in diverse località tra Pescara, Manoppello e Caramanico



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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedi Certificato allegato alla Perizia



CONFINI

L'immobile in oggetto, è confinante con: vano scala condominiale, distacco fabbricato individuato con la part.lla n. 2004, distacco Via Lungaterno Sud, altra u.i.individuata con interno 12, salvo altri e/o aventi causa.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,84 mq	104,91 mq	1,00	104,91 mq	3,00 m	6
Balcone scoperto	23,03 mq	27,07 mq	0,25	6,77 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				111,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 20/11/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1 Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12 Superficie (ha are ca) 4439
Dal 30/06/1987 al 19/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 29, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1,11 Piano 6°
Dal 19/06/2000 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 29, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 568,10 Piano 6°
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 29, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq



		Rendita € 568,10 Piano 6°
Dal 09/11/2015 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 29, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 568,10 Piano 6°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1	29	2	A2	2	5,5	102 mq	568,1 €	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	
27	1				ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12		4439 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono delle difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, facilmente sanabili catastalmente.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di locazione o comodato in essere, a nome dell'esecutato.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni relative all'immobile in questione ed ai fabbricati edificati facenti parte dell'intero complesso, sono definite con il Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto potuto appurare, non esistono Servitù registrate su detto immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto desumibile dall'insieme della documentazione tecnico-amministrativa disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risulta caratterizzata da:

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: solai in latero-cemento;

Copertura: a falde;

Intonaci in malta cementizia;

Rivestimenti esterni in piccola parte in lastre di marmo e per la maggior parte tinteggiatura con quarzo plastico o silossanica;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Pareti interne: intonacate;

Infissi esterni: in alluminio o PVC;

Infissi interni: porte in legno;

Porta d'ingresso: blindata;

Scale condominiali: in marmo;

Parapetti del balcone: in muratura per la maggior parte;

Tapparelle: in plastica;

Impianto elettrico: esistente, a norma e sotto-traccia;

Impianto idrico: esistente ed a norma;

Impianto termico e gas: esistente, con caldaia murale a gas e radiatori;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: Discrete.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/2000 al 21/11/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AMICARELLI	19/06/2000	16874	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	12/07/2000	8606	5635
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 04/03/2004
Reg. gen. 3282 - Reg. part. 2328
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a PESCARA il 03/07/2004

Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pescara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che per gli oneri di cancellazione, gli importi da calcolarsi variano in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed attualmente risultano essere pari a:

€ 0,50% del valore dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00, oltre € 35,00 + € 59,00 di tassazione fissa, PER OGNI IPOTECA ISCRITTA.

IL SEQUESTRO CONSERVATIVO E STATO CONCESSO DAL TRIBUNALE DI CHIETI, SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 3.000.000,00 (TRE MILIONI/00)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO.

In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, è stato effettuato sulla scorta della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico del Comune di Pescara (Pe) e successiva acquisizione documentale.

Riguardo ai titoli abilitativi, si sono riscontrati i seguenti titoli o atti:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 43419 del 24/07/1967;
- 2) Certificato di Abitabilità n. 6193 del 16.01.1970;



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.



Dalle verifiche effettuate, non vi è corrispondenza grafica e metrica sia tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti, e sia tra lo stato effettivo dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio.

Si consideri però, che tali difformità, all'attualità, sarebbero "sanabili", con una semplice pratica edilizia in Sanatoria.

Per la regolarizzazione dell'immobile residenziale, si ipotizzano le seguenti formalità:

- 1) Spese per tecnico qualificato che predisponga e si occupi della/e pratiche edilizie comunali e dei Nulla Osta relativamente ai vincoli (se necessari).
- 2) Variazione Catastale dell'immobile;
- 3) Oneri relativi ai diritti tecnici e di segreteria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 4) Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 5) Nuova richiesta di Agibilità (SCAGI);

Pertanto il sottoscritto, in base alla propria esperienza, quantifica una somma complessiva pari a circa € 6.000,00, necessaria per le spese dell'incarico a tecnico qualificato, oltre che per le spese inerenti i diritti tecnici, di segreteria, oneri concessori ed urbanizzazioni, sanzioni, bolli, ecc, che l'eventuale acquirente dovrà farsi carico.

Naturalmente una volta regolarizzato l'immobile, lo stesso sarà sicuramente valorizzato e più appetibile sul mercato immobiliare.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nonostante le ripetute richieste all'Amministratore di Condominio, sia via PEC che telefoniche, ad oggi, lo stesso non ha fornito alcun dato.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, piano 7°

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al settimo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via Lungaterno Sud n. 52, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc.

Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad abitazione, posta al settimo piano, articolata in un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni, oltre ad un ampio terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/06/2019.

Custode delle chiavi: Custode - Not. Colantonio

L'accesso forzoso agli immobili è avvenuto in più riprese, essendo gli immobili dell'esecutato ubicati in diverse località tra Pescara, Manoppello e Caramanico



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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedi Certificato allegato alla Perizia



CONFINI

L'immobile in oggetto, è confinante con: vano scala condominiale, distacco fabbricato individuato con la part.lla n. 2004, distacco Via Lungaterno Sud, altra u.i.individuata, salvo altri e/o aventi causa.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,33 mq	79,11 mq	1,00	79,11 mq	3,00 m	7
Balcone scoperto	108,69 mq	113,62 mq	0,15	17,04 mq	0,00 m	7
Totale superficie convenzionale:				96,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 20/11/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1 Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12 Superficie (ha are ca) 4439
Dal 10/10/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 31, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,91 Piano 7°
Dal 01/01/1992 al 27/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 31, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 464,81 Piano 7°
Dal 27/11/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 31, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 464,81



		Piano 7°
Dal 09/11/2015 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 31, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 82,00 mq Rendita € 464,81 Piano 7°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1	31	2	A2	2	4,5	82,00 mq	464,81 €	7°	

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	
27	1				ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12		4439 mq				

Corrispondenza catastale

Vi sono delle difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, facilmente sanabili catastalmente.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare



PATTI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di locazione o comodato in essere, a nome dell'esecutato.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni, anche se alcune parti sono da completare.



PARTI COMUNI

Le parti comuni relative all'immobile in questione ed ai fabbricati edificati facenti parte dell'intero complesso, sono definite con il Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto potuto appurare, non esistono Servitù registrate su detto immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto desumibile dall'insieme della documentazione tecnico-amministrativa disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risulta caratterizzata da:

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: solai in latero-cemento;

Copertura: a falde;

Intonaci in malta cementizia;

Rivestimenti esterni in piccola parte in lastre di marmo e per la maggior parte tinteggiatura con quarzo plastico o silossanica;

Pavimentazione interna: in marmo per la maggior parte;

Pareti interne: intonacate;

Infissi esterni: in alluminio o PVC;

Infissi interni: porte in legno;

Porta d'ingresso: blindata;

Scale condominiali: in marmo;

Parapetti del balcone: in muratura;

Tapparelle: in plastica;

Impianto elettrico: esistente, a norma e sotto-traccia;

Impianto idrico: esistente ed a norma;

Impianto termico e gas: esistente, con caldaia murale a gas e radiatori;

Altri impianti: impianto di condizionamento;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: Discrete.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2000 al 21/11/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AMICARELLI	27/11/2000	17387	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	20/12/2000	15282	10181
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a PESCARA il 03/07/2004
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pescara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che per gli oneri di cancellazione, gli importi da calcolarsi variano in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed attualmente risultano essere pari a:

€ 0,50% del valore dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00, oltre € 35,00 + € 59,00 di tassazione fissa, PER OGNI IPOTECA ISCRITTA.



IL SEQUESTRO CONSERVATIVO E STATO CONCESSO DAL TRIBUNALE DI CHIETI, SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 3.000.000,00 (TREMILIONI/00)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO.

In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

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'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, è stato effettuato sulla scorta della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico del Comune di Pescara (Pe) e successiva acquisizione documentale.

Riguardo ai titoli abilitativi, si sono riscontrati i seguenti titoli o atti:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 43419 del 24/07/1967;
- 2) Certificato di Abitabilità n. 6193 del 16.01.1970;
- 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6910 del 14/11/2000;

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.

Dalle verifiche effettuate, non vi è corrispondenza grafica e metrica sia tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti, e sia tra lo stato effettivo dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio.

Si consideri però, che tali difformità, all'attualità, sarebbero "sanabili", con una semplice pratica edilizia in Sanatoria.

Per la regolarizzazione dell'immobile residenziale, si ipotizzano le seguenti formalità:

- 1) Spese per tecnico qualificato che predisponga e si occupi della/e pratiche edilizie comunali e dei Nulla Osta relativamente ai vincoli (se necessari).
- 2) Variazione Catastale dell'immobile;
- 3) Oneri relativi ai diritti tecnici e di segreteria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 4) Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 5) Nuova richiesta di Agibilità (SCAGI);

Pertanto il sottoscritto, in base alla propria esperienza, quantifica una somma complessiva pari a circa € 6.000,00, necessaria per le spese dell'incarico a tecnico qualificato, oltre che per le spese inerenti i diritti tecnici, di segreteria, oneri concessori ed urbanizzazioni, sanzioni, bolli, ecc, che l'eventuale acquirente dovrà farsi carico.

Naturalmente una volta regolarizzato l'immobile, lo stesso sarà sicuramente valorizzato e più appetibile sul mercato immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nonostante le ripetute richieste all'Amministratore di Condominio, sia via PEC che telefoniche, ad oggi, lo stesso non ha fornito alcun dato.

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1°

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento ad uso ufficio, posto al primo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto n. 16, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc.

Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad ufficio, posta al primo piano, articolata in un ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, una camere da letto, tre bagni ed un ripostiglio, oltre ad un balconcino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2019.

Custode delle chiavi: Not. Colantonio

L'accesso forzoso agli immobili è avvenuto in più riprese, essendo gli immobili dell'esecutato ubicati in diverse località tra Pescara, Manoppello e Caramanico.

L'immobile seppur destinato ad ufficio, di fatto è adibito ad appartamento ad uso residenziale.

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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedi Certificato allegato alla Perizia



CONFINI

L'immobile in oggetto, è confinante con: vano scala condominiale, altra u.i.individuata con il subalterno 16, altra unità immobiliare, distacco Via del Porto, salvo altri e/o aventi causa.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	72,48 mq	86,23 mq	1,00	86,23 mq	2,98 m	1
Balcone scoperto	3,57 mq	3,77 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				87,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1877
Dal 12/06/1976 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Superficie (ha are ca) 2142
Dal 30/06/1987 al 24/07/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,91 Piano 1°
Dal 24/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 1.601,02 Piano 1°



Dal 01/01/1992 al 24/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 1.400,89 Piano 1°
Dal 24/03/1993 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 1.400,89 Piano 1°
Dal 21/03/1998 al 28/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 1.400,89 Piano 1°
Dal 28/02/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 1.400,89 Piano 1°
Dal 09/11/2015 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 85,00 mq Rendita € 1.400,89 Piano 1°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	129	18	2	A10	3	3,5	85,00 mq	1400,89 €	1°	

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	
25	129				ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12		2142 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono delle difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, facilmente sanabili catastalmente.



PRECISAZIONI

Nulla da precisare



PATTI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di locazione o comodato in essere, a nome dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente ed esternamente si presente in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni relative all'immobile in questione ed ai fabbricati edificati facenti parte dell'intero complesso, sono definite con il Regolamento di Condominio.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto potuto appurare, non esistono Servitù registrate su detto immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto desumibile dall'insieme della documentazione tecnico-amministrativa disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risulta caratterizzato da:

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: solai in latero-cemento;

Copertura: a falde;

Intonaci in malta cementizia;

Rivestimenti esterni in piccola parte in lastre di marmo e per la maggior parte tinteggiatura con quarzo plastico o silossanica;

Pavimentazione interna: in legno per la maggior parte e ceramica;

Pareti interne: intonacate;



Infissi esterni: in legno;
 Infissi interni: porte in legno;
 Porta d'ingresso: blindata;
 Scale condominiali: in marmo;
 Parapetti del balcone: in ferro;
 Tapparelle: in plastica;
 Impianto elettrico: esistente, a norma e sotto-traccia;
 Impianto idrico: esistente ed a norma;
 Impianto termico e gas: esistente, con caldaia murale a gas e radiatori;
 Altri impianti: impianto di condizionamento;
 Condizioni generali dell'unità immobiliare: Buone.


 ASTE
 GIUDIZIARIE.it
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2000 al 03/12/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. AMICARELLI	28/02/2000	16422	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	03/03/2000	2831	1921
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a PESCARA il 03/07/2004

Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pescara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che per gli oneri di cancellazione, gli importi da calcolarsi variano in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed attualmente risultano essere pari a:

€ 0,50% del valore dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00, oltre € 35,00 + € 59,00 di tassazione fissa, PER OGNI IPOTECA ISCRITTA.



IL SEQUESTRO CONSERVATIVO È STATO CONCESSO DAL TRIBUNALE DI CHIETI, SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 3.000.000,00 (TREMILIONI/00)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO.

In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

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.



L'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, è stato effettuato sulla scorta della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico del Comune di Pescara (Pe) e successiva acquisizione documentale.

Riguardo ai titoli abilitativi, si sono riscontrati i seguenti titoli o atti:

- 1) Licenza Edilizia n. 42779 del 13/06/1968;
- 2) Certificato di Abitabilità n. 7098 del 20/04/1972;
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 1045/91 del 23/12/1991;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3659 del 14/06/1994;
- 5) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4602 del 21/09/1995;
- 6) Art. 26 Legge 47/1985 n. 23450 del 06/04/2000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Dalle verifiche effettuate, non vi è corrispondenza grafica e metrica sia tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti, né esiste conformità tra lo stato effettivo dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio (Art. 26 Legge 47/85), in considerazione della realizzazione di un'apertura che collega il suddetto immobile con altra unità immobiliare adiacente di proprietà di altra ditta.

Si consideri però, che tali difformità, all'attualità, sarebbero "sanabili", con una semplice pratica edilizia in Sanatoria.

Per la regolarizzazione dell'immobile, si ipotizzano le seguenti formalità:

- 1) Spese per tecnico qualificato che predisponga e si occupi della/e pratiche edilizie comunali e dei Nulla Osta relativamente ai vincoli (se necessari).
- 2) Variazione Catastale dell'immobile;
- 3) Oneri relativi ai diritti tecnici e di segreteria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 4) Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 5) Nuova richiesta di Agibilità (SCAGI);

Pertanto il sottoscritto, in base alla propria esperienza, quantifica una somma complessiva pari a circa € 6.000,00, necessaria per le spese dell'incarico a tecnico qualificato, oltre che per le spese inerenti i diritti tecnici, di segreteria, oneri concessori ed urbanizzazioni, sanzioni, bolli, ecc, che l'eventuale acquirente dovrà farsi carico.

Naturalmente una volta regolarizzato l'immobile, lo stesso sarà sicuramente valorizzato e più appetibile sul mercato immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.892,09

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.892,09

Importo spese straordinarie già deliberate: € 11.588,82



Nonostante la richiesta formulata per ben due volte all'Amministratore di Condominio, lo stesso inviava la situazione contabile non suddivisa per unità immobiliare, ma per nominativo, pertanto il sottoscritto, non potendo individuare gli importi dovuti al Condominio per ogni unità immobiliare, ha inserito negli oneri condominiali l'intero importo dovuto dall'esecutato per TUTTI gli immobili di sua proprietà ubicati in Via del Porto n. 16, così come comunicato dall'amministratore.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1°

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un locale negozio, posto al piano terra. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto n. 16, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc.

Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione negozio, posta al piano terra, di forma rettangolare, dotata di due serrande senza vetrine, completamente controsoffittato, dotato di impianti di condizionamento (da verificare il funzionamento) e dotato di una zona bagni, il cui accesso è garantito da una piccola rampa di scale, posta sulla via principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2019.

Custode delle chiavi: Not. Colantonio

L'accesso forzoso agli immobili è avvenuto in più riprese, essendo gli immobili dell'esecutato ubicati in diverse località tra Pescara, Manoppello e Caramanico.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Vedi Certificato allegato alla Perizia

CONFINI

L'immobile in oggetto, è confinante con: distacco Via del Porto, altra u.i. con medesima destinazione, vano scala, salvo altri e/o aventi causa.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	108,05 mq	120,03 mq	1,00	120,03 mq	3,48 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				120,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1877
Dal 12/06/1976 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Superficie (ha are ca) 2142
Dal 16/12/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 81, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 101 Rendita € 0,76 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 81, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 101 Rendita € 1.225,81 Piano Terra



Dal 21/03/1998 al 17/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 81, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 101 Rendita € 1.225,81 Piano Terra
Dal 17/05/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 81, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 101 Rendita € 1.225,81 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 81, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 101 Superficie catastale 112 mq Rendita € 1.225,81 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	129	81	2	C1	4	101	112 mq	1225,81 €	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
25	129				ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12		2142 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nulla da precisare



PATTI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di locazione o comodato in essere, a nome dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente e nel complesso si presenta in sufficienti condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni relative all'immobile in questione ed ai fabbricati edificati facenti parte dell'intero complesso, sono definite con il Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto potuto appurare, non esistono Servitù registrate su detto immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto desumibile dall'insieme della documentazione tecnico-amministrativa disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risulta caratterizzata da:

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: solai in latero-cemento;

Copertura: a falde;

Intonaci in malta cementizia;

Rivestimenti esterni in piccola parte in lastre di marmo e per la maggior parte tinteggiatura con quarzo plastico o silossanica;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Pareti interne: intonacate;

Infissi esterni: serrande elettriche, senza vetrine;

Infissi interni: porte in legno;

Scale di accesso ai locali: in cemento;

Impianto elettrico: esistente e sotto-traccia;

Impianto idrico: esistente ed a norma;

Impianto termico e gas: non presente, se non per lo scaldabagno elettrico;

Altri impianti: impianto di condizionamento;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: Sufficienti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/2000 al 03/12/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. AMICARELLI Barbara	17/05/2000	16743	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	09/06/2000	7183	4757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a PESCARA il 03/07/2004
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pescara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che per gli oneri di cancellazione, gli importi da calcolarsi variano in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed attualmente risultano essere pari a:

€ 0,50% del valore dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00, oltre € 35,00 + € 59,00 di tassazione fissa, PER OGNI IPOTECA ISCRITTA.

IL SEQUESTRO CONSERVATIVO E STATO CONCESSO DAL TRIBUNALE DI CHIETI, SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 3.000.000,00 (TREMILIONI/00)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 – COMPLETAMENTO E RECUPERO.

In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

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'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, è stato effettuato sulla scorta della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico del Comune di Pescara (Pe) e successiva acquisizione documentale.

Riguardo ai titoli abilitativi, si sono riscontrati i seguenti titoli o atti:

- 1) Licenza Edilizia n. 42779 del 13/06/1968;
- 2) Certificato di Abitabilità n. 7098 del 20/04/1972;
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 1045/91 del 23/12/1991;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4602 del 21/09/1995;

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.

Dalle verifiche effettuate, vi è corrispondenza grafica e metrica sia tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti, sia tra lo stato effettivo dei luoghi ed il progetto allegato

all'ultimo titolo edilizio.

Manca esclusivamente il Certificato di Agibilità che si sarebbe dovuto richiedere dopo l'ottenimento del Condono. Pertanto all'attualità per la regolarizzazione dell'immobile, si ipotizzano le seguenti formalità:

- 1) Spese per tecnico qualificato che predisponga e si occupi della pratica edilizia comunale di SCAGL.
- 2) Oneri relativi ai diritti tecnici e di segreteria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 4) Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 5) Dichiarazioni di Rispondenza Impianti.

Pertanto il sottoscritto, in base alla propria esperienza, quantifica una somma complessiva pari a circa € 2.000,00, necessaria per le spese dell'incarico a tecnico qualificato, oltre che per le spese inerenti i diritti tecnici, di segreteria, oneri concessori ed urbanizzazioni, sanzioni, bolli, ecc, che l'eventuale acquirente dovrà farsi carico.

Naturalmente una volta regolarizzato l'immobile, lo stesso sarà sicuramente valorizzato e più appetibile sul mercato immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.892,09

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.892,09

Nonostante la richiesta formulata per ben due volte all'Amministratore di Condominio, lo stesso inviava la situazione contabile non suddivisa per unità immobiliare, ma per nominativo, pertanto il sottoscritto, non potendo individuare gli importi dovuti al Condominio per ogni unità immobiliare, ha inserito negli oneri condominiali l'intero importo dovuto dall'esecutato per TUTTI gli immobili di sua proprietà ubicati in Via del Porto n. 16, così come comunicato dall'amministratore.

LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 7°

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un locale deposito, posto al settimo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto n. 16, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc.

Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso a deposito/magazzino, posta al settimo piano, articolata in un unico vano delle ridotte dimensioni, il cui piano di calpestio è sopraelevato di circa un metro, rispetto al piano del pianerottolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2019.

Custode delle chiavi: Not. Colantonio

L'accesso forzoso agli immobili è avvenuto in più riprese, essendo gli immobili dell'esecutato ubicati in diverse località tra Pescara, Manoppello e Caramanico.



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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedi Certificato allegato alla Perizia

CONFINI

L'immobile in oggetto, è confinante con: vano scala condominiale, torretta, vano ascensore, salvo altri e/o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	4,89 mq	6,48 mq	0,50	3,24 mq	2,37 m	7°
Totale superficie convenzionale:				3,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1877
Dal 12/06/1976 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Superficie (ha are ca) 2142
Dal 24/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 1.601,02 Piano 1°
Dal 01/01/1992 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 34, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 15,91 Piano 7°
Dal 21/03/1998 al 28/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 34, Zc. 2 Categoria C2

		Cl.1, Cons. 7 Rendita € 15,91 Piano 7°
Dal 28/02/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 34, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 15,91 Piano 7°
Dal 09/11/2015 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 34, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 6 mq Rendita € 15,91 Piano 7°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	129	34	2	C2	1	7	6 mq	15,91 €	7°	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
25	129				ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12		2142 mq				

Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza nelle planimetrie.

Vi è solo da presentare un'istanza all'ufficio tecnico dell'Agenzia delle Entrate, per la modifica dell'indicazione di piano (erroneamente è indicato il 5° piano, mentre si trova al 7°) e dell'altezza interna (erroneamente è indicata l'altezza di m. 2,80, mentre realmente l'altezza interna è pari a m. 2,37)

PRECISAZIONI

Nulla da precisare



PATTI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di locazione o comodato in essere, a nome dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni relative all'immobile in questione ed ai fabbricati edificati facenti parte dell'intero complesso, sono definite con il Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto potuto appurare, non esistono Servitù registrate su detto immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto desumibile dall'insieme della documentazione tecnico-amministrativa disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risulta caratterizzata da:

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: solai in latero-cemento;

Copertura: a falde;

Intonaci in malta cementizia;

Rivestimenti esterni in piccola parte in lastre di marmo e per la maggior parte tinteggiatura con quarzo plastico o silossanica;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Pareti interne: intonacate;

Porta d'ingresso: porta semplice in legno

Scale condominiali: in marmo;

Impianto elettrico: N.D.;

Impianto idrico: inesistente;

Impianto termico e gas: inesistente;

Altri impianti: nessuno;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: Discrete.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2000 al 03/12/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. AMICARELLI	28/02/2000	16422	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	03/03/2000	2831	1921
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a PESCARA il 03/07/2004
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pescara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che per gli oneri di cancellazione, gli importi da calcolarsi variano in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed attualmente risultano essere pari a:

€ 0,50% del valore dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00, oltre € 35,00 + € 59,00 di tassazione fissa, PER OGNI IPOTECA ISCRITTA.

IL SEQUESTRO CONSERVATIVO E STATO CONCESSO DAL TRIBUNALE DI CHIETI, SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 3.000.000,00 (TREMILIONI/00)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 – COMPLETAMENTO E RECUPERO.

In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

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'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, è stato effettuato sulla scorta della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico del Comune di Pescara (Pe) e successiva acquisizione documentale.

Riguardo ai titoli abilitativi, si sono riscontrati i seguenti titoli o atti:

- 1) Licenza Edilizia n. 42779 del 13/06/1968;
- 2) Certificato di Abitabilità n. 7098 del 20/04/1972;
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 1045/91 del 23/12/1991;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3659 del 14/06/1994;
- 5) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4602 del 21/09/1995;

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.

Dalle verifiche effettuate, vi è corrispondenza grafica e metrica sia tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti (ad eccezione dell'indicazione del piano e dell'altezza interna

riportati in Planimetria catastale), sia tra lo stato effettivo dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio.

Manca esclusivamente il Certificato di Agibilità che si sarebbe dovuto richiedere dopo l'ottenimento del Condono. Pertanto all'attualità per la regolarizzazione dell'immobile, si ipotizzano le seguenti formalità:

- 1) Spese per tecnico qualificato che predisponga e si occupi della pratica edilizia comunale di SCAGI.
- 2) Oneri relativi ai diritti tecnici e di segreteria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 4) Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 5) Dichiarazioni di Rispondenza Impianti (se presenti).

Pertanto il sottoscritto, in base alla propria esperienza, quantifica una somma complessiva pari a circa € 2.000,00, necessaria per le spese dell'incarico a tecnico qualificato, oltre che per le spese inerenti i diritti tecnici, di segreteria, oneri concessori ed urbanizzazioni, sanzioni, bolli, ecc, che l'eventuale acquirente dovrà farsi carico.

Naturalmente una volta regolarizzato l'immobile, lo stesso sarà sicuramente valorizzato e più appetibile sul mercato immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.892,09

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.892,09

Nonostante la richiesta formulata per ben due volte all'Amministratore di Condominio, lo stesso inviava la situazione contabile non suddivisa per unità immobiliare, ma per nominativo, pertanto il sottoscritto, non potendo individuare gli importi dovuti al Condominio per ogni unità immobiliare, ha inserito negli oneri condominiali l'intero importo dovuto dall'esecutato per TUTTI gli immobili di sua proprietà ubicati in Via del Porto n. 16, così come comunicato dall'amministratore.

LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un garage, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc.

Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composta da un locale unico di forma rettangolare e porta basculante in alluminio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2019.

Custode delle chiavi: Not. Colantonio

L'accesso forzoso agli immobili è avvenuto in più riprese, essendo gli immobili dell'esecutato ubicati in diverse località tra Pescara, Manoppello e Caramanico.



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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedi Certificato allegato alla Perizia

CONFINI

L'immobile in oggetto, è confinante con: altra u.i. individuata con il subalterno 67, distacco corsia di manovra, altra unità immobiliare, distacco fabbricato Via N. Sauro, salvo altri e/o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,09 mq	26,55 mq	1,00	26,55 mq	2,88 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1877
Dal 12/06/1976 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Superficie (ha are ca) 2142
Dal 31/07/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 92, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Rendita € 0,13 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 92, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Rendita € 82,63 Piano S1
Dal 21/03/1998 al 27/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 92, Zc. 2 Categoria C6

		Cl.3, Cons. 25 Rendita € 82,63 Piano S1
Dal 27/03/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 92, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Rendita € 82,63 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 92, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Superficie catastale 26 mq Rendita € 82,63 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	129	92	2	C6	3	25	26 mq	82,63 €	S1	

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	
25	129				ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12		2142 mq				

Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza nelle planimetrie.

Vi è solo da presentare un'istanza all'ufficio tecnico dell'Agenzia delle Entrate, per la modifica dell'indicazione dell'altezza interna (erroneamente è indicata l'altezza di m. 2,95, mentre realmente l'altezza interna è pari a m. 2,88).

PRECISAZIONI

Nulla da precisare



PATTI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di locazione o comodato in essere, a nome dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni relative all'immobile in questione ed ai fabbricati edificati facenti parte dell'intero complesso, sono definite con il Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto potuto appurare, non esistono Servitù registrate su detto immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto desumibile dall'insieme della documentazione tecnico-amministrativa disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risulta caratterizzata da:

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: solai in latero-cemento;

Copertura: a falde;

Intonaci in malta cementizia;

Rivestimenti esterni in piccola parte in lastre di marmo e per la maggior parte tinteggiatura con quarzo plastico o silossanica;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Pareti interne: intonacate;

Infissi esterni: basculante in alluminio;

Impianto elettrico: esistente;

Impianto Idrico: esistente;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: Discrete.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2000 al 03/12/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. AMICARELLI	27/03/2000	16545	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	07/04/2000	4604	3135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a PESCARA il 03/07/2004
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pescara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che per gli oneri di cancellazione, gli importi da calcolarsi

variano in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed attualmente risultano essere pari a:

€ 0,50% del valore dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00, oltre € 35,00 + € 59,00 di tassazione fissa, PER OGNI IPOTECA ISCRITTA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL SEQUESTRO CONSERVATIVO E STATO CONCESSO DAL TRIBUNALE DI CHIETI, SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 3.000.000,00 (TREMILIONI/00)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO.

In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

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'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, è stato effettuato sulla scorta della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico del Comune di Pescara (Pe) e successiva acquisizione documentale.

Riguardo ai titoli abilitativi, si sono riscontrati i seguenti titoli o atti:

- 1) Licenza Edilizia n. 42779 del 13/06/1968;
- 2) Certificato di Abitabilità n. 7098 del 20/04/1972;
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 1045/91 del 23/12/1991;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3659 del 14/06/1994;
- 5) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4602 del 21/09/1995;

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.

Dalle verifiche effettuate, vi è corrispondenza grafica e metrica sia tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti (ad eccezione dell'altezza interna riportati in Planimetria catastale), sia tra lo stato effettivo dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio. Manca esclusivamente il Certificato di Agibilità che si sarebbe dovuto richiedere dopo l'ottenimento del Condono. Pertanto all'attualità per la regolarizzazione dell'immobile, si ipotizzano le seguenti formalità:

- 1) Spese per tecnico qualificato che predisponga e si occupi della pratica edilizia comunale di SCAGI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 2) Oneri relativi ai diritti tecnici e di segreteria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 4) Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 5) Dichiarazioni di Rispondenza Impianti (se presenti).

Pertanto il sottoscritto, in base alla propria esperienza, quantifica una somma complessiva pari a circa € 2.000,00, necessaria per le spese dell'incarico a tecnico qualificato, oltre che per le spese inerenti i diritti tecnici, di segreteria, oneri concessori ed urbanizzazioni, sanzioni, bolli, ecc, che l'eventuale acquirente dovrà farsi carico.

Naturalmente una volta regolarizzato l'immobile, lo stesso sarà sicuramente valorizzato e più appetibile sul mercato immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.892,09

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.892,09

Nonostante la richiesta formulata per ben due volte all'Amministratore di Condominio, lo stesso inviava la situazione contabile non suddivisa per unità immobiliare, ma per nominativo, pertanto il sottoscritto, non potendo individuare gli importi dovuti al Condominio per ogni unità immobiliare, ha inserito negli oneri condominiali l'intero importo dovuto dall'esecutato per TUTTI gli immobili di sua proprietà ubicati in Via del Porto n. 16, così come comunicato dall'amministratore.

LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un garage, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc.

Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composto da un locale unico di forma irregolare e porta basculante in alluminio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2019.

Custode delle chiavi: Not. Colantonio

L'accesso forzoso agli immobili è avvenuto in più riprese, essendo gli immobili dell'esecutato ubicati in diverse località tra Pescara, Manoppello e Caramanico.



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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedi Certificato allegato alla Perizia



CONFINI

L'immobile in oggetto, è confinante con: area di manovre, altra u.i., distacco fabbricato Via N. Sauro, altra u.i. individuata con il subalterno 92, salvo altri e/o aventi causa.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,70 mq	46,97 mq	1,00	46,97 mq	2,88 m	S1
Totale superficie convenzionale:				46,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1877
Dal 12/06/1976 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Superficie (ha are ca) 2142
Dal 06/12/1984 al 28/12/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 65 Categoria C6
Dal 28/12/1984 al 28/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 65, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 850 Rendita € 4,30 Piano S1
Dal 16/12/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 67, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 43 Rendita € 166,56



		Piano S1
Dal 01/01/1992 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 67, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 43 Rendita € 166,56 Piano S1
Dal 21/03/1998 al 27/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 67, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 43 Rendita € 166,56 Piano S1
Dal 27/03/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 67, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 43 Rendita € 166,56 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 67, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 43 Superficie catastale 46 mq Rendita € 166,56 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	129	67	2	C6	4	43	46 mq	166,56 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
25	129				ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12		2142 mq				

Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza nelle planimetrie.

Vi è solo da presentare un'istanza all'ufficio tecnico dell'Agenzia delle Entrate, per la modifica dell'indicazione dell'altezza interna (erroneamente è indicata l'altezza di m. 2,96, mentre realmente l'altezza interna è pari a m. 2,88).

ASTE GIUDIZIARIE.it PRECISAZIONI

Nulla da precisare

PATTI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di locazione o comodato in essere, a nome dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni relative all'immobile in questione ed ai fabbricati edificati facenti parte dell'intero complesso, sono definite con il Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto potuto appurare, non esistono Servitù registrate su detto immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto desumibile dall'insieme della documentazione tecnico-amministrativa disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risulta caratterizzata da:

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: solai in latero-cemento;

Copertura: a falde;

Intonaci in malta cementizia;

Rivestimenti esterni in piccola parte in lastre di marmo e per la maggior parte tinteggiatura con

quarzo plastico o silossanica;
 Pavimentazione interna: in ceramica;
 Pareti interne: intonacate;
 Infissi esterni: basculante in alluminio;
 Impianto elettrico: esistente;
 Condizioni generali dell'unità immobiliare: Discrete.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2000 al 03/12/2019	BLASIOLI Pierino nato a MANOPPELLO il 13/11/1952, C.F. BLSPRN52S13E892B per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: BLSPRN52S13E892B	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. AMICARELLI	27/03/2000	16545	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	07/04/2000	4603	3134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

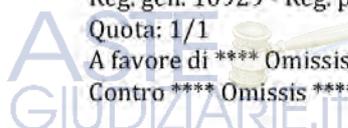
Trascritto a PESCARA il 03/07/2004

Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pescara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che per gli oneri di cancellazione, gli importi da calcolarsi variano in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed attualmente risultano essere pari a:

€ 0,50% del valore dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00, oltre € 35,00 + € 59,00 di tassazione fissa, PER OGNI IPOTECA ISCRITTA.

IL SEQUESTRO CONSERVATIVO E STATO CONCESSO DAL TRIBUNALE DI CHIETI, SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 3.000.000,00 (TREMILIONI/00)



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO.

In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

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'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, è stato effettuato sulla scorta della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico del Comune di Pescara (Pe) e successiva acquisizione documentale.

Riguardo ai titoli abilitativi, si sono riscontrati i seguenti titoli o atti:

- 1) Licenza Edilizia n. 42779 del 13/06/1968;
- 2) Certificato di Abitabilità n. 7098 del 20/04/1972;
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 1045/91 del 23/12/1991;



- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3659 del 14/06/1994;
- 5) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4602 del 21/09/1995;

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.

Dalle verifiche effettuate, vi è corrispondenza grafica e metrica sia tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti (ad eccezione dell'altezza interna riportati in Planimetria catastale), sia tra lo stato effettivo dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio.

Manca esclusivamente il Certificato di Agibilità che si sarebbe dovuto richiedere dopo l'ottenimento del Condono. Pertanto all'attualità per la regolarizzazione dell'immobile, si ipotizzano le seguenti formalità:

- 1) Spese per tecnico qualificato che predisponga e si occupi della pratica edilizia comunale di SCAGI.
- 2) Oneri relativi ai diritti tecnici e di segreteria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 4) Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 5) Dichiarazioni di Rispondenza Impianti (se presenti).

Pertanto il sottoscritto, in base alla propria esperienza, quantifica una somma complessiva pari a circa € 2.000,00, necessaria per le spese dell'incarico a tecnico qualificato, oltre che per le spese inerenti i diritti tecnici, di segreteria, oneri concessori ed urbanizzazioni, sanzioni, bolli, ecc, che l'eventuale acquirente dovrà farsi carico.

Naturalmente una volta regolarizzato l'immobile, lo stesso sarà sicuramente valorizzato e più appetibile sul mercato immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.892,09

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.892,09

Nonostante la richiesta formulata per ben due volte all'Amministratore di Condominio, lo stesso inviava la situazione contabile non suddivisa per unità immobiliare, ma per nominativo, pertanto il sottoscritto, non potendo individuare gli importi dovuti al Condominio per ogni unità immobiliare, ha inserito negli oneri condominiali l'intero importo dovuto dall'esecutato per TUTTI gli immobili di sua proprietà ubicati in Via del Porto n. 16, così come comunicato dall'amministratore.

LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un garage, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc.

Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composto da un locale unico di forma regolare e porta basculante in alluminio.

Il garage è connesso di fatto al locale deposito posto in aderenza ed individuato con il subalterno 86, avendo quest'ultimo, l'unico accesso dal garage in questione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2019.

Custode delle chiavi: Not. Colantonio

L'accesso forzoso agli immobili è avvenuto in più riprese, essendo gli immobili dell'esecutato ubicati in diverse località tra Pescara, Manoppello e Caramanico.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un deposito/magazzino, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc.

Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso a deposito o magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composto da un locale unico di forma regolare e porta basculante in alluminio, con due finestre che si affacciano su Via Caboto.



Il locale è connesso di fatto al locale garage posto in aderenza ed individuato con il subalterno 104, avendo il locale deposito l'accesso obbligato dal garage in questione.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2019.

Custode delle chiavi: Not. Colantonio



L'accesso forzoso agli immobili è avvenuto in più riprese, essendo gli immobili dell'esecutato ubicati in diverse località tra Pescara, Manoppello e Caramanico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

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

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Vedi Certificato allegato alla Perizia



BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedi Certificato allegato alla Perizia

CONFINI

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

L'immobile in oggetto, è confinante con: area di manovra, rampa di accesso ai garage, altra u.i. con destinazione deposito distinto con il sub. 86, salvo altri e/o aventi causa.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

L'immobile in oggetto, è confinante con: distacco Via Caboto, rampa di accesso ai garage, altra u.i. con destinazione garage con il sub. 104, salvo altri e/o aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,82 mq	24,21 mq	1,00	24,21 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				24,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	34,22 mq	37,90 mq	0,40	15,16 mq	1,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1877
Dal 12/06/1976 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Superficie (ha are ca) 2142
Dal 31/07/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 94, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 465 Rendita € 1,66 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 94, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 465 Rendita € 1.128,72 Piano S1
Dal 21/03/1998 al 26/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 104, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 69,41 Piano S1
Dal 26/05/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 104, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 69,41 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 104, Zc. 2

		Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 28 mq Rendita € 69,41 Piano S1
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------



I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1877
Dal 12/06/1976 al 12/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 129 Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Superficie (ha are ca) 2142
Dal 31/07/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 86, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 36 Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 21/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 86, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 36 Rendita € 81,81 Piano S1
Dal 21/03/1998 al 26/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 36 Rendita € 81,81 Piano S1
Dal 26/05/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 86, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 36 Rendita € 81,81 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 129, Sub. 86, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 36 Superficie catastale 41 mq Rendita € 81,81 Piano S1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	129	104	2	C6	3	21	28 mq	69,41 €	S1	

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	
25	129				ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12		2142 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza nelle planimetrie, in quanto nello stato dei luoghi, manca la muratura che divide il locale garage dal locale deposito adiacente.

Catastalmente è sufficiente una variazione per riportare correttamente le due distinte unità immobiliari, in considerazione dell'assenza del muro che dovrebbe dividerli.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	129	86	2	C2	1	36	41 mq	81,81 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	129				ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12		2142 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza nelle planimetrie, in quanto nello stato dei luoghi, manca la muratura che divide il locale deposito dal locale garage adiacente.

Catastalmente è sufficiente una variazione per riportare correttamente le due distinte unità immobiliari, in considerazione dell'assenza del muro che dovrebbe dividerli.

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Nulla da precisare

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Nulla da precisare

PATTI

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di locazione o comodato in essere, a nome dell'esecutato.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di locazione o comodato in essere, a nome dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

L'immobile internamente ed esternamente si presente in discrete condizioni.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

L'immobile internamente ed esternamente si presente in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Le parti comuni relative all'immobile in questione ed ai fabbricati edificati facenti parte dell'intero complesso, sono definite con il Regolamento di Condominio.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Le parti comuni relative all'immobile in questione ed ai fabbricati edificati facenti parte dell'intero complesso, sono definite con il Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Da quanto potuto appurare, non esistono Servitù registrate su detto immobile.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Da quanto potuto appurare, non esistono Servitù registrate su detto immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Per quanto desumibile dall'insieme della documentazione tecnico-amministrativa disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risulta caratterizzata da:

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: solai in latero-cemento;

Copertura: a falde;
Intonaci in malta cementizia;
Rivestimenti esterni in piccola parte in lastre di marmo e per la maggior parte tinteggiatura con quarzo plastico o silossanica;
Pavimentazione interna: in ceramica;
Pareti interne: intonacate;
Infissi esterni: basculante in alluminio;
Impianto elettrico: esistente;
Condizioni generali dell'unità immobiliare: Discrete.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Per quanto desumibile dall'insieme della documentazione tecnico-amministrativa disponibile, nonché dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risulta caratterizzata da:

Str. verticali: mista in c.a.
Solai: solai in latero-cemento;
Copertura: a falde;
Intonaci in malta cementizia;
Rivestimenti esterni in piccola parte in lastre di marmo e per la maggior parte tinteggiatura con quarzo plastico o silossanica;
Pavimentazione interna: in ceramica;
Pareti interne: intonacate;
Infissi esterni: basculante in alluminio;
Impianto elettrico: esistente;
Condizioni generali dell'unità immobiliare: Discrete.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/2000 al 03/12/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. AMICARELLI	26/05/2000	16785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	16/06/2000	7493	4972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/2000 al 03/12/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. AMICARELLI	26/05/2000	16785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	16/06/2000	7493	4972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a PESCARA il 03/07/2004
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pescara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che per gli oneri di cancellazione, gli importi da calcolarsi variano in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed attualmente risultano essere pari a:

€ 0,50% del valore dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00, oltre € 35,00 + € 59,00 di tassazione fissa, PER OGNI IPOTECA ISCRITTA.

IL SEQUESTRO CONSERVATIVO E STATO CONCESSO DAL TRIBUNALE DI CHIETI, SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 3.000.000,00 (TREMILIONI/00)

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a PESCARA il 03/07/2004

Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pescara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che per gli oneri di cancellazione, gli importi da calcolarsi variano in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed attualmente risultano essere pari a:

€ 0,50% del valore dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00, oltre € 35,00 + € 59,00 di tassazione fissa, PER OGNI IPOTECA ISCRITTA.

IL SEQUESTRO CONSERVATIVO E STATO CONCESSO DAL TRIBUNALE DI CHIETI, SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 3.000.000,00 (TREMILIONI/00)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO.

In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO.

In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1



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'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, è stato effettuato sulla scorta della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico del Comune di Pescara (Pe) e successiva acquisizione documentale.

Riguardo ai titoli abilitativi, si sono riscontrati i seguenti titoli o atti:

- 1) Licenza Edilizia n. 42779 del 13/06/1968;
- 2) Certificato di Abitabilità n. 7098 del 20/04/1972;
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 1045/91 del 23/12/1991;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3659 del 14/06/1994;
- 5) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4602 del 21/09/1995;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Dalle verifiche effettuate, non vi è corrispondenza grafica e metrica sia tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti, sia tra lo stato effettivo dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio. La difformità è data dalla mancata realizzazione del muro che divide il garage dall'adiacente locale deposito.

Si consideri però, che tale difformità, all'attualità, sarebbe "sanabile", con una semplice pratica edilizia in Sanatoria.

Per la regolarizzazione dell'immobile, si ipotizzano le seguenti formalità:

- 1) Spese per tecnico qualificato che predisponga e si occupi della/e pratiche edilizie comunali e dei Nulla Osta relativamente ai vincoli (se necessari).
- 2) Variazione Catastale dell'immobile;
- 3) Oneri relativi ai diritti tecnici e di segreteria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 4) Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 5) Nuova richiesta di Agibilità (SCAGI);

Pertanto il sottoscritto, in base alla propria esperienza, quantifica una somma complessiva pari a circa € 3.000,00, necessaria per le spese dell'incarico a tecnico qualificato, oltre che per le spese inerenti i diritti tecnici, di segreteria, oneri concessori ed urbanizzazioni, sanzioni, bolli, ecc, che l'eventuale acquirente dovrà farsi carico.

Naturalmente una volta regolarizzato l'immobile, lo stesso sarà sicuramente valorizzato e più appetibile sul mercato immobiliare.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, è stato effettuato sulla scorta della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico del Comune di Pescara (Pe) e successiva acquisizione documentale.

Riguardo ai titoli abilitativi, si sono riscontrati i seguenti titoli o atti:

- 1) Licenza Edilizia n. 42779 del 13/06/1968;
- 2) Certificato di Abitabilità n. 7098 del 20/04/1972;
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 1045/91 del 23/12/1991;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3659 del 14/06/1994;
- 5) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4602 del 21/09/1995;



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.

Dalle verifiche effettuate, non vi è corrispondenza grafica e metrica sia tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti, sia tra lo stato effettivo dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio. La difformità è data dalla mancata realizzazione del muro che divide il locale deposito dall'adiacente garage.

Si consideri però, che tale difformità, all'attualità, sarebbe "sanabile", con una semplice pratica edilizia in Sanatoria.

Per la regolarizzazione dell'immobile, si ipotizzano le seguenti formalità:

- 1) Spese per tecnico qualificato che predisponga e si occupi della/e pratiche edilizie comunali e dei Nulla Osta relativamente ai vincoli (se necessari).
- 2) Variazione Catastale dell'immobile;
- 3) Oneri relativi ai diritti tecnici e di segreteria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 4) Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 5) Nuova richiesta di Agibilità (SCAGI);

Pertanto il sottoscritto, in base alla propria esperienza, quantifica una somma complessiva pari a circa € 3.000,00, necessaria per le spese dell'incarico a tecnico qualificato, oltre che per le spese inerenti i diritti tecnici, di segreteria, oneri concessori ed urbanizzazioni, sanzioni, bolli, ecc, che l'eventuale acquirente dovrà farsi carico.

Naturalmente una volta regolarizzato l'immobile, lo stesso sarà sicuramente valorizzato e più appetibile sul mercato immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

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



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.892,09

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.892,09



Nonostante la richiesta formulata per ben due volte all'Amministratore di Condominio, lo stesso inviava la situazione contabile non suddivisa per unità immobiliare, ma per nominativo, pertanto il sottoscritto, non potendo individuare gli importi dovuti al Condominio per ogni unità immobiliare, ha inserito negli oneri condominiali l'intero importo dovuto dall'esecutato per TUTTI gli immobili di sua proprietà ubicati in Via del Porto n. 16, così come comunicato dall'amministratore.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.892,09

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.892,09



Nonostante la richiesta formulata per ben due volte all'Amministratore di Condominio, lo stesso inviava la situazione contabile non suddivisa per unità immobiliare, ma per nominativo, pertanto il sottoscritto, non potendo individuare gli importi dovuti al Condominio per ogni unità immobiliare, ha inserito negli oneri condominiali l'intero importo dovuto dall'esecutato per TUTTI gli immobili di sua proprietà ubicati in Via del Porto n. 16, così come comunicato dall'amministratore.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 76, scala C, interno 6, piano 3°

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento di civile abitazione, distinto con l'interno n. 6, posto al terzo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via Lungaterno Sud n. 76, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad abitazione, posta al terzo piano, articolata in un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, oltre a due balconi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1, Sub. 55, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 70.354,10

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale: il metro quadro commerciale.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato ovvero della domanda e dell'offerta.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, a destinazione residenziale, tenendo in debito conto, in termini incrementali, decrementali o invariati, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:

1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra € 1.250,00 ed € 1.650,00 con un valore medio di € 1.450,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre del 2019 - Comune: Pescara-Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED EX TRACCIATO FERROVIARIO, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 1.150,00 Max 1.550,00 da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione residenziale con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1.150,00 ed un valore massimo di € 1.550,00 con un valore medio di € 1.350,00.

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a €/mq $(1.350,00 + \text{€/mq } 1.450,00)/2 = \text{€/mq } 1.400,00$

2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità, alle finiture ed alle

dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini invariati, nella componente costruttiva e nella tipologia edilizia, assumendo un coefficiente $K1=1,00$ per considerare le caratteristiche e finiture dell'edificio;
- in termini decrementali nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=0,98$, tenuto conto dello stato generale dell'immobile;
- in termini invariati nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=1,00$ grazie alla posizione semicentrale;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,98$ considerando soprattutto le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- In termini invariati, nella componente relativa all'esposizione e luminosità, assumendo un coefficiente $K5=1,00$, tenuto conto della discreta illuminazione naturale.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta: $K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = K_t = (1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00) = K_t = 0,9604$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,9604$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a: €/mq $1.400,00 \times 0,9604 =$ €/mq 1.344,56.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a: 104,65 mq (sup. convenzionale dell'immobile) $\times 1.344,56 \text{ €/mq} = \text{€ } 140.708,205$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 76, scala C, interno 6, piano 3°	104,65 mq	1.344,56 €/mq	€ 140.708,20	50,00%	€ 70.354,10
				Valore di stima:	€ 70.354,10

Valore di stima: € 70.354,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 64.354,10

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, interno 11, piano 6°

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento di civile abitazione, distinto con l'interno n. 11, posto al sesto piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via Lungaterno Sud n. 52, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad abitazione, posta al sesto piano, articolata in un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, e tre bagni, oltre a due balconi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1, Sub. 29, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 156.289,46

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale: il metro quadro commerciale.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato ovvero della domanda e dell'offerta.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, a destinazione residenziale, tenendo in debito conto, in termini incrementali, decrementali o invariati, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:

1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra € 1.250,00 ed € 1.650,00 con un valore medio di € 1.450,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre del 2019 - Comune: Pescara-Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED EX TRACCIATO FERROVIARIO, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 1.150,00 Max 1.550,00 da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione residenziale con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1.150,00 ed un valore massimo di € 1.550,00 con un valore medio di € 1.350,00.

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a €/mq $(1.350,00 + \text{€/mq } 1.450,00)/2 = \text{€/mq } 1.400,00$

2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità, alle finiture ed alle

dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini invariati, nella componente costruttiva e nella tipologia edilizia, assumendo un coefficiente $K1=1.00$ per considerare le caratteristiche e finiture dell'edificio;
- in termini decrementali nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=0,98$, tenuto conto dello stato generale dell'immobile;
- in termini invariati nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=1,00$ grazie alla posizione semicentrale;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,98$ considerando soprattutto le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- In termini incrementali, nella componente relativa all'esposizione, luminosità e piano, assumendo un coefficiente $K5=1,02$, tenuto conto della discreta illuminazione naturale.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta: $K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = K_t = (1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,02) = K_t = 0,9996$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,9996$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a: $\text{€}/\text{mq } 1.400,00 \times 0,9996 = \text{€}/\text{mq } 1.399,44$.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a: $111,68 \text{ mq}$ (sup. convenzionale dell'immobile) $\times 1.399,44 \text{€}/\text{mq} = \text{€ } 156.289,46$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, interno 11, piano 6°	111,68 mq	1.399,44 €/mq	€ 156.289,46	100,00%	€ 156.289,46
				Valore di stima:	€ 156.289,46

Valore di stima: € 156.289,46

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 150.289,46

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, piano 7°
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al settimo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via Lungaterno Sud n. 52, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad abitazione, posta al settimo piano, articolata in un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni, oltre ad un ampio terrazzo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1, Sub. 31, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 138.513,69
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale: il metro quadro commerciale.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato ovvero della domanda e dell'offerta.
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, a destinazione residenziale, tenendo in debito conto, in termini incrementali, decrementali o invariati, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.
Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:
1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.
In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra € 1.250,00 ed € 1.650,00 con un valore medio di € 1.450,00.
Altresi, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre del 2019 - Comune: Pescara-Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED EX TRACCIATO FERROVIARIO, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 1.150,00 Max 1.550,00 da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione residenziale con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1.150,00 ed un valore massimo di € 1.550,00 con un valore medio di € 1.350,00.
Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a €/mq $(1.350,00 + € /mq 1.450,00) / 2 = € /mq 1.400,00$
2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità, alle finiture ed alle dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini invarianti, nella componente costruttiva e nella tipologia edilizia, assumendo un coefficiente $K1=1.00$ per considerare le caratteristiche e finiture dell'edificio;
- in termini decrementali nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=0,98$, tenuto conto dello stato generale dell'immobile;
- in termini invarianti nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=1,00$ grazie alla posizione semicentrale;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,98$ considerando soprattutto le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- In termini incrementali, nella componente relativa all'esposizione, luminosità e piano, assumendo un coefficiente $K5=1,05$, tenuto conto della discreta illuminazione naturale ed il piano attico.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta: $K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = K_t = (1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,05) = K_t = 1,029$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 1,029$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a: €/mq $1.400,00 \times 1,029 =$ €/mq 1.440,60.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a: 96,15 mq (sup. convenzionale dell'immobile) $\times 1.440,60 \text{ €/mq} = \text{€ } 138.513,69$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, piano 7°	96,15 mq	1.440,60 €/mq	€ 138.513,69	100,00%	€ 138.513,69
				Valore di stima:	€ 138.513,69

Valore di stima: € 138.513,69

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€.

Valore finale di stima: € 132.513,69

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1°
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento ad uso ufficio, posto al primo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto n. 16, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad ufficio, posta al primo piano, articolata in un ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, una camera da letto, tre bagni ed un ripostiglio, oltre ad un balconcino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 140.735,96

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale: il metro quadro commerciale.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato ovvero della domanda e dell'offerta.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, a destinazione ufficio, tenendo in debito conto, in termini incrementali, decrementali o invariati, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:

1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra € 1.400,00 ed € 2000,00 con un valore medio di € 1.700,00.

Altresi, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre del 2019 - Comune: Pescara-Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED EX TRACCIATO FERROVIARIO, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Uffici - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 1.350,00 Max 1.950,00 da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione uffici con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1.350,00 ed un valore massimo di € 1.950,00 con un valore medio di € 1.650,00.

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a €/mq $(1.700,00 + €/mq 1.650,00)/2 = €/mq 1.675,00$

2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità, alle finiture ed alle dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini invarianti, nella componente costruttiva e nella tipologia edilizia, assumendo un coefficiente $K1=1,00$ per considerare le caratteristiche e finiture dell'edificio;
 - in termini invarianti nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=1,00$, tenuto conto dello stato generale dell'immobile;
 - in termini invarianti nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=1,00$ grazie alla posizione semicentrale;
 - in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,98$ considerando soprattutto le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;
 - In termini invarianti, nella componente relativa all'esposizione, luminosità e piano, assumendo un coefficiente $K5=1,00$, tenuto conto della discreta illuminazione naturale e piano.
- Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta: $K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = K_t = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00) = K_t = 0,9800$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,9800$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a: €/mq $1.675,00 \times 0,9800 = €/mq 1.614,50$.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a: $87,17 \text{ mq}$ (sup. convenzionale dell'immobile) $\times 1.614,50 €/mq = € 140.735,96$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1°	87,17 mq	1.614,50 €/mq	€ 140.735,96	100,00%	€ 140.735,96
				Valore di stima:	€ 140.735,96

Valore di stima: € 140.735,96

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 134.735,96

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1°
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un locale negozio, posto al piano terra. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto n. 16, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione negozio, posta al piano terra, di forma rettangolare, dotata di due serrande senza vetrine, completamente controsoffittato, dotato di impianti di condizionamento (da verificare il funzionamento) e dotato di una zona bagni, il cui accesso è garantito da una piccola rampa di scale, posta sulla via principale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 81, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 194.286,56
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale: il metro quadro commerciale.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato ovvero della domanda e dell'offerta.
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, a destinazione negozio, tenendo in debito conto, in termini incrementali, decrementali o invariati, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.
Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:
1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.
In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra € 1.300,00 ed € 2.000,00 con un valore medio di € 1.650,00.
Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre del 2019 - Comune: Pescara-Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED EX TRACCIATO FERROVIARIO, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Negozi - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 1.350,00 Max 2.300,00 da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione uffici con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1.350,00 ed un valore massimo di € 2.300,00 con un valore medio di € 1.825,00.
Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a €/mq $(1.650,00 + \text{€/mq } 1.825,00)/2 = \text{€/mq } 1.737,50$
2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità, alle finiture ed alle

dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini invarianti, nella componente costruttiva e nella tipologia edilizia, assumendo un coefficiente $K1=1.00$ per considerare le caratteristiche e finiture dell'edificio;
- in termini decrementali nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=0,98$, tenuto conto dello stato generale dell'immobile;
- in termini decrementali nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=0,97$ grazie alla posizione semicentrale;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,98$ considerando soprattutto le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- In termini invarianti, nella componente relativa all'esposizione e dimensioni, assumendo un coefficiente $K5=1,00$, tenuto conto del fronte strada e delle dimensioni.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta: $K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = K_t = (1,00 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,98 \times 1,00) = K_t = 0,9316$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,9316$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a: €/mq $1.737,50 \times 0,9316 =$ €/mq 1.618,65.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a: 120,03 mq (sup. convenzionale dell'immobile) $\times 1.618,65$ €/mq = € 194.287,16

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Negozio Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1°	120,03 mq	1.618,65 €/mq	€ 194.286,56	100,00%	€ 194.286,56
				Valore di stima:	€ 194.286,56

Valore di stima: € 194.286,56

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 192.286,56

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 7°
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un locale deposito, posto al settimo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto n. 16, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso a deposito/magazzino, posta al settimo piano, articolata in un unico vano delle ridotte dimensioni, il cui piano di calpestio è sopraelevato di circa un metro, rispetto al piano del pianerottolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.942,92
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale: il metro quadro commerciale.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato ovvero della domanda e dell'offerta.
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, a destinazione magazzini, tenendo in debito conto, in termini incrementali, decrementali o invariati, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.
Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:
1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.
In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra € 600,00 ed € 900,00 con un valore medio di € 750,00.
Altresi, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre del 2019 - Comune: Pescara-Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED EX TRACCIATO FERROVIARIO, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Magazzini - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 900,00 Max 1.500,00 da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione uffici con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 900,00 ed un valore massimo di € 1.500,00 con un valore medio di € 1.200,00.
Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a €/mq $(750,00 + €/mq 1.200,00)/2 = €/mq 975,00$.
2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità, alle finiture ed alle dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini invarianti, nella componente costruttiva e nella tipologia edilizia, assumendo un coefficiente $K1=1,00$ per considerare le caratteristiche e finiture dell'edificio;
- in termini decrementali nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=0,98$, tenuto conto dello stato generale dell'immobile e dell'accessibilità;
- in termini decrementali nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=0,97$ grazie alla posizione semicentrale;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,98$ considerando soprattutto le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- In termini invarianti, nella componente relativa alla funzionalità, assumendo un coefficiente $K5=1,00$, tenuto conto della posizione al 7° piano.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta: $K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = K_t = (1,00 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,98 \times 1,00) = K_t = 0,9316$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,9316$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a: $\text{€}/\text{mq } 975,00 \times 0,9316 = \text{€}/\text{mq } 908,31$.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a: $3,24 \text{ mq}$ (sup. convenzionale dell'immobile) $\times 908,31 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 2.942,92$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Deposito Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 7°	3,24 mq	908,31 €/mq	€ 2.942,92	100,00%	€ 2.942,92
				Valore di stima:	€ 2.942,92

Valore di stima: € 2.942,92

Valore finale di stima: € 2.942,92

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un garage, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composta da un locale unico di forma rettangolare e porta basculante in alluminio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 92, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.520,16
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale: il metro quadro commerciale.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato ovvero della domanda e dell'offerta.
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, a destinazione garage, tenendo in debito conto, in termini incrementali, decrementali o invariati, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.
Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:
1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.
In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra € 1.100,00 ed € 1.300,00 con un valore medio di € 1.200,00.
Altresi, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre del 2019 - Comune: Pescara-Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED EX TRACCIATO FERROVIARIO, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Box - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 1.100,00 Max 1.650,00 da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione uffici con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1.100,00 ed un valore massimo di € 1.650,00 con un valore medio di € 1.375,00.
Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a €/mq $(1.200,00 + \text{€/mq } 1.375,00)/2 = \text{€/mq } 1.287,50$
2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità, alle finiture ed alle dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini invariati, nella componente costruttiva e nella tipologia edilizia, assumendo un coefficiente $K1=1,00$ per considerare le caratteristiche e finiture dell'edificio;
- in termini invariati nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=1,00$, tenuto conto dello stato generale dell'immobile;
- in termini decrementali nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=0,98$ grazie alla posizione semicentrale;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,97$ considerando soprattutto le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- In termini decrementali, nella componente relativa all'ubicazione, assumendo un coefficiente $K5=0,97$, tenuto conto della posizione al piano seminterrato.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta: $K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = K_t = (1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,97) = K_t = 0,9221$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,9221$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a: $\text{€}/\text{mq } 1.287,50 \times 0,9221 = \text{€}/\text{mq } 1.187,20$.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a: $26,55 \text{ mq}$ (sup. convenzionale dell'immobile) $\times 1.187,20 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 31.520,16$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	26,55 mq	1.187,20 €/mq	€ 31.520,16	100,00%	€ 31.520,16
				Valore di stima:	€ 31.520,16

Valore di stima: € 31.520,16

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 29.520,16

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un garage, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composto da un locale unico di forma irregolare e porta basculante in alluminio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 67, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 55.762,78

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale: il metro quadro commerciale.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato ovvero della domanda e dell'offerta.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, a destinazione garage, tenendo in debito conto, in termini incrementali, decrementali o invariati, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:

1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra € 1.100,00 ed € 1.300,00 con un valore medio di € 1.200,00.

Altresi, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre del 2019 - Comune: Pescara-Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED EX TRACCIATO FERROVIARIO, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Box - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 1.100,00 Max 1.650,00 da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione uffici con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1.100,00 ed un valore massimo di € 1.650,00 con un valore medio di € 1.375,00.

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a €/mq $(1.200,00 + \text{€/mq } 1.375,00)/2 = \text{€/mq } 1.287,50$

2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità, alle finiture ed alle dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini invarianti, nella componente costruttiva e nella tipologia edilizia, assumendo un coefficiente $K1=1.00$ per considerare le caratteristiche e finiture dell'edificio;
- in termini invarianti nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=1.00$, tenuto conto dello stato generale dell'immobile;
- in termini decrementali nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=0.98$ grazie alla posizione semicentrale;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0.97$ considerando soprattutto le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- In termini decrementali, nella componente relativa all'ubicazione, assumendo un coefficiente $K5=0.97$, tenuto conto della posizione al piano seminterrato.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta: $K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = K_t = (1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 0.97 \times 0.97) = K_t = 0.9221$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0.9221$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a: $\text{€}/\text{mq } 1.287,50 \times 0,9221 = \text{€}/\text{mq } 1.187,20$.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a: $46,97 \text{ mq}$ (sup. convenzionale dell'immobile) $\times 1.187,20 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 55.762,78$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	46,97 mq	1.187,20 €/mq	€ 55.762,78	100,00%	€ 55.762,78
				Valore di stima:	€ 55.762,78

Valore di stima: € 55.762,78

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Variazione mercato	5000,00	€

Valore finale di stima: € 48.762,78

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un garage, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composto da un locale unico di forma regolare e porta basculante in alluminio. Il garage è connesso di fatto al locale deposito posto in aderenza ed individuato con il subalterno 86, avendo quest'ultimo, l'unico accesso dal garage in questione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 104, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 28.742,11

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale: il metro quadro commerciale.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato ovvero della domanda e dell'offerta.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, a destinazione garage, tenendo in debito conto, in termini incrementali, decrementali o invariati, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:

1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra € 1.100,00 ed € 1.300,00 con un valore medio di € 1.200,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre del 2019 - Comune: Pescara-Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED EX TRACCIATO FERROVIARIO, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Box - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 1.100,00 Max 1.650,00 da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione uffici con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1.100,00 ed un valore massimo di € 1.650,00 con un valore medio di € 1.375,00.

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a €/mq $(1.200,00 + \text{€/mq } 1.375,00)/2 = \text{€/mq } 1.287,50$

2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini

di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità, alle finiture ed alle dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini invarianti, nella componente costruttiva e nella tipologia edilizia, assumendo un coefficiente $K1=1.00$ per considerare le caratteristiche e finiture dell'edificio;
- in termini invarianti nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=1,00$, tenuto conto dello stato generale dell'immobile;
- in termini decrementali nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=0,98$ grazie alla posizione semicentrale;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,97$ considerando soprattutto le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- In termini decrementali, nella componente relativa all'ubicazione, assumendo un coefficiente $K5=0,97$, tenuto conto della posizione al piano seminterrato.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta: $Kt= K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = Kt = (1.00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,97) = Kt = 0,9221$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $Kt = 0,9221$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a: $\text{€}/\text{mq } 1.287,50 \times 0,9221 = \text{€}/\text{mq } 1.187,20$.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a: $24,21 \text{ mq}$ (sup. convenzionale dell'immobile) $\times 1.187,20 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 28.742,11$

- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un deposito/magazzino, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso a deposito o magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composto da un locale unico di forma regolare e porta basculante in alluminio, con due finestre che si affacciano su Via Caboto. Il locale è connesso di fatto al locale garage posto in aderenza ed individuato con il subalterno 104, avendo il locale deposito l'accesso obbligato dal garage in questione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 86, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: $\text{€ } 13.769,98$
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale: il metro quadro commerciale.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato ovvero della domanda e dell'offerta.
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, a destinazione deposito/magazzino, tenendo in debito conto, in termini incrementali, decrementali o invarianti, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche,

ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:

1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di comparativi, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra € 600,00 ed € 900,00 con un valore medio di € 750,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre del 2019 - Comune: Pescara-Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED EX TRACCIATO FERROVIARIO, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Magazzini - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 900,00 Max 1.500,00 da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione uffici con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 900,00 ed un valore massimo di € 1.500,00 con un valore medio di € 1.200,00.

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a €/mq $(750,00 + \text{€/mq } 1.200,00)/2 = \text{€/mq } 975,00$

2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità, alle finiture ed alle dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini invarianti, nella componente costruttiva e nella tipologia edilizia, assumendo un coefficiente $K1=1,00$ per considerare le caratteristiche e finiture dell'edificio;
- in termini decrementali nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=0,98$, tenuto conto dello stato generale dell'immobile e dell'accessibilità;
- in termini decrementali nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=0,97$ grazie alla posizione semicentrale;
- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,98$ considerando soprattutto le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- In termini invarianti, nella componente relativa alla funzionalità, assumendo un coefficiente $K5=1,00$, tenuto conto del collegamento con altra unità immobiliare.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta: $K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = K_t = (1,00 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,98 \times 1,00) = K_t = 0,9316$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,9316$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a: €/mq $975,00 \times 0,9316 = \text{€/mq } 908,31$.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a: $15,16 \text{ mq (sup. convenzionale dell'immobile)} \times 908,31 \text{ €/mq} = \text{€ } 13.769,98$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	24,21 mq	1.187,20 €/mq	€ 28.742,11	100,00%	€ 28.742,11
Bene N° 10 - Deposito Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1	15,16 mq	908,31 €/mq	€ 13.769,98	100,00%	€ 13.769,98
Valore di stima:					€ 42.512,09

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Valore di stima: € 42.512,09

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 36.512,09

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 30/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Centorame Gianluca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Visure, Estratti e Schede Catastali (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Verbali di Sopralluogo (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Titoli Edilizi (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atti di Provenienza (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati - Stato di Famiglia - Estratti di Matrimonio (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Corrispondenza via mail e Telefonica (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Quotazioni OMI (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Oneri Condominiali (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 4 Ortofoto - Immagini dall'alto dei fabbricati (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio PRG (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Restituzione Grafica degli Immobili (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 9 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 30/11/2019)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 76, scala C, interno 6, piano 3°
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento di civile abitazione, distinto con l'interno n. 6, posto al terzo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via Lungaterno Sud n. 76, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad abitazione, posta al terzo piano, articolata in un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, oltre a due balconi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1, Sub. 55, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO. In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

Prezzo base d'asta: € 64.354,10

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, interno 11, piano 6°
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento di civile abitazione, distinto con l'interno n. 11, posto al sesto piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via Lungaterno Sud n. 52, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad abitazione, posta al sesto piano, articolata in un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, e tre bagni, oltre a due balconi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1, Sub. 29, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO. In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

Prezzo base d'asta: € 150.289,46

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, piano 7°
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al settimo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via Lungaterno Sud n. 52, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad abitazione, posta al settimo piano, articolata in un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni, oltre ad un ampio terrazzo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1, Sub. 31, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO. In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

Prezzo base d'asta: € 132.513,69

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1°
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento ad uso ufficio, posto al primo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto n. 16, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad ufficio, posta al primo piano, articolata in un ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, una camere da letto, tre bagni ed un ripostiglio, oltre ad un balconcino. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO. In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

Prezzo base d'asta: € 134.735,96

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1°
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un locale negozio, posto al piano terra. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto n. 16, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione negozio, posta al piano terra, di forma rettangolare, dotata di due serrande senza vetrine, completamente controsoffittato, dotato di impianti di condizionamento (da verificare il funzionamento) e dotato di una zona bagni, il cui accesso è garantito da una piccola rampa di scale, posta sulla via principale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 81, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO. In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

Prezzo base d'asta: € 192.286,56

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 7°
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un locale deposito, posto al settimo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto n. 16, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso a deposito/magazzino, posta al settimo piano, articolata in un unico vano delle ridotte dimensioni, il cui piano di calpestio è sopraelevato di circa un metro, rispetto al piano del pianerottolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 - COMPLETAMENTO E RECUPERO. In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

Prezzo base d'asta: € 2.942,92

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un garage, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composta da un locale unico di forma rettangolare e porta basculante in alluminio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 92, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 – COMPLETAMENTO E RECUPERO. In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

Prezzo base d'asta: € 29.520,16

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un garage, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composto da un locale unico di forma irregolare e porta basculante in alluminio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 67, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 – COMPLETAMENTO E RECUPERO. In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

Prezzo base d'asta: € 48.762,78

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un garage, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composto da un locale unico di forma regolare e

porta basculante in alluminio. Il garage è connesso di fatto al locale deposito posto in aderenza ed individuato con il subalterno 86, avendo quest'ultimo, l'unico accesso dal garage in questione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 104, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 – COMPLETAMENTO E RECUPERO. In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un deposito/magazzino, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonchè dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso a deposito o magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composto da un locale unico di forma regolare e porta basculante in alluminio, con due finestre che si affacciano su Via Caboto. Il locale è connesso di fatto al locale garage posto in aderenza ed individuato con il subalterno 104, avendo il locale deposito l'accesso obbligato dal garage in questione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 86, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3 normato dall'art. 33 delle NTA: Sottozona B3 – COMPLETAMENTO E RECUPERO. In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenziano il vincolo aeroportuale ed il vincolo ex legge 431 del 08/08/1985.

Prezzo base d'asta: € 36.512,09

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2016 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.354,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 76, scala C, interno 6, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1, Sub. 55, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	104,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento di civile abitazione, distinto con l'interno n. 6, posto al terzo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via Lungaterno Sud n. 76, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonchè dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad abitazione, posta al terzo piano, articolata in un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, oltre a due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.289,46

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, interno 11, piano 6°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1828, Sub. 29, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	111,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento di civile abitazione, distinto con l'interno n. 11, posto al sesto piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via Lungaterno Sud n. 52, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonchè dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad abitazione, posta al sesto piano, articolata in un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, e tre bagni, oltre a due balconi.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.513,69

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Lungaterno Sud 52, scala F, piano 7°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 20/11/1975 Prot. 12 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1, Sub. 31, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	96,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni, anche se alcune parti sono da completare.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al settimo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via Lungaterno Sud n. 52, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad abitazione, posta al settimo piano, articolata in un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni, oltre ad un ampio terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.735,96

Bene N° 4 - Ufficio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	87,17 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento ad uso ufficio, posto al primo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto n. 16, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad ufficio, posta al primo piano, articolata in un ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, una camera da letto, tre bagni ed un ripostiglio, oltre ad un balconcino.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.286,56

Bene N° 5 - Negozio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129. Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 81, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	120,03 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente e nel complesso si presente in sufficienti condizioni.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un locale negozio, posto al piano terra. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto n. 16, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione negozio, posta al piano terra, di forma rettangolare, dotata di due serrande senza vetrine, completamente controsoffittato, dotato di impianti di condizionamento (da verificare il funzionamento) e dotato di una zona bagni, il cui accesso è garantito da una piccola rampa di scale, posta sulla via principale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.942,92

Bene N° 6 - Deposito			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Del Porto 16, piano 7°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129. Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	3,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente si presente in discrete condizioni.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione:	Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un locale deposito, posto al settimo piano. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto n. 16, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso a deposito/magazzino, posta al settimo piano, articolata in un unico vano delle ridotte dimensioni, il cui piano di calpestio è sopraelevato di circa un metro, rispetto al piano del pianerottolo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.520,16

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 92, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	26,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un garage, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composta da un locale unico di forma rettangolare e porta basculante in alluminio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.762,78

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub.	Superficie	46,97 mq

	67, Zc. 2, Categoria C6
Stato conservativo:	L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un garage, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composto da un locale unico di forma irregolare e porta basculante in alluminio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.512,09

Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 104, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	24,21 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un garage, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso ad autorimessa, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composto da un locale unico di forma regolare e porta basculante in alluminio. Il garage è connesso di fatto al locale deposito posto in aderenza ed individuato con il subalterno 86, avendo quest'ultimo, l'unico accesso dal garage in questione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Deposito			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Del Porto - angolo Via Caboto, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 129, Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 12/06/1976 Prot. 12	Superficie	15,16 mq

	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 129, Sub. 86, Zc. 2, Categoria C2
Stato conservativo:	L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un deposito/magazzino, posto al piano seminterrato. L'immobile, è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato a Pescara alla Via del Porto, angolo Via Caboto, in zona urbana semicentrale, dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonchè dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, reti fognanti ecc. Più esattamente si tratta di unità immobiliare avente destinazione d'uso a deposito o magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso carrabile principale su Via Caboto, composto da un locale unico di forma regolare e porta basculante in alluminio, con due finestre che si affacciano su Via Caboto, il locale è connesso di fatto al locale garage posto in aderenza ed individuato con il subalterno 104, avendo il locale deposito l'accesso obbligato dal garage in questione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LUNGATERNO SUD 76, SCALA C, INTERNO 6, PIANO 3°

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a PESCARA il 03/07/2004

Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LUNGATERNO SUD 52, SCALA F, INTERNO 11, PIANO 6°

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 04/03/2004

Reg. gen. 3282 - Reg. part. 2328

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a PESCARA il 03/07/2004

Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LUNGATERNO SUD 52, SCALA F, PIANO 7°

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a PESCARA il 03/07/2004

Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO 16, PIANO 1°

Trascrizioni



- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a PESCARA il 03/07/2004
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO 16, PIANO 1°

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a PESCARA il 03/07/2004
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO 16, PIANO 7°

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a PESCARA il 03/07/2004
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO,
PIANO S1**

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a PESCARA il 03/07/2004

Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO,
PIANO S1**

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a PESCARA il 03/07/2004

Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO,
PIANO S1**

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a PESCARA il 03/07/2004

Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEL PORTO - ANGOLO VIA CABOTO,
PIANO S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a PESCARA il 03/07/2004

Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7447

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it