

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giberto Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 166.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 03/09/2024, il sottoscritto Geom. Giberto Antonio, con studio in Piazza Luca Da Penne, 3 - 65017 - Penne (PE), email giberto.geometra@gmail.com, PEC antonio.giberto@geopec.it, Tel. 085 8210990, Fax 0858 278185, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Pescara (PE) - Via del Circuito n. 154, piano T

Il bene in oggetto e' bar denominato " Bar Sorriso" in Pescara alla via del Circuito n. 154 all'interno di un edificio condominiale: le parti condominiali in comune sono costituite dalla scala condominiale, dalla corte. Le predette parti condominiali non sono riportate nell'elaborato planimetrico come un sub in comune, neppure sull'elenco sub. Parte del bene in comune (Corte) e' utilizzata dal bar (sussistenza di tavolini messi fuori al locale bar). Il bene confina con la strada principale di Via del Circuito; in prossimita' del lotto in esame, vi sono servizi quali supermercati, altri bar nonché in vicinanza l'ospedale di Pescara. E' una zona di passaggio strategica, la situazione ideale per un bar. Il condominio e'amministrato dalla**** Omissis ****, amministratore **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Pescara (PE) - Via del Circuito n. 154, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Entrambi sono proprietari del Bar in ragione di 1/2 ciascuno. Ogni debitore esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni. Al riguardo, vedasi estratto degli atti di matrimonio (allegati doc13).

CONFINI

Il bene confina con via del Circuito (strada principale), con scala condominiale e un'altra attività commerciale adiacente, in particolare il negozio **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
bar zona principale	57,70 mq	66,00 mq	1,0	66,00 mq	3,00 m	T
bar accessori	25,30 mq	29,00 mq	1,0	29,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal al 11/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 610, Sub. 4 Categoria C1 Cl.9, Cons. 71 Superficie catastale 78 mq Rendita € 2.295,44 Piano T
-------------------	-------------------	---

I titolari corrispondono a quelli catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	610	4		C1	9	71	78 mq	2295,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi e' corrispondenza tra la piantina catastale e lo stato dei luoghi, al riguardo si vedano gli allegati piantina catastale e il rilievo elaborato dallo scrivente professionista, rispettivamente doc2 ne doc16. Piccole difformita' tra le aperture delle porte che sono posizionate in modo diverso nella realta e le misure dei bagni e laboratorio e altre lievi difformita' meglio identificate negli elaborati.

Vedasi rispettivamente i doc2 e doc16.

PRECISAZIONI

Nessuna osservazione in particolare da segnalare

PATTI

Nessuna osservazione in particolare da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica. Il bene è, al suo interno, molto luminoso, con ampie vetrate e completamente rinnovato.

PARTI COMUNI

A parere dello scrivente, le parti comuni, sebbene non identificate in nessun subalterno (in proposito, vedasi elenco sub ed elaborato planimetrico, rispettivamente allegati doc3 e doc4), sono la corte intorno al lotto come da estratto di mappa graffato con il fabbricato doc12, con le scale e androne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano a parere dello scrivente servitu', livelli usi civici ecc. Vedasi rogito notarile allegato doc8.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 3.00 dopo la ristrutturazione e installazione del carton gesso sulla volta

Str. verticali: muratura e c.a.

Solai: latero cemento.

Copertura: a tetto.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne tinteggiate in discreto stato conservativo; pareti interne tinteggiate in ottimo stato conservativo.

Pavimentazione interna: piastrelle Klinker o simili.

Infissi esterni ed interni: serramenti metallo e legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: rinnovati dopo la ristrutturazione del 2018 ma privi dei certificati di conformità

Posto auto: assente

Dotazioni condominiali: scale, androne e area esterna non riportati in elaborato planimetrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2018
- Scadenza contratto: 31/03/2024

Canone mensile: € 1.000,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.000,00

L'immobile risulta occupato dalle seguenti persone:**** Omissis **** nata a Ururi (CB) il 12/04/1964 c.f. FRRLCU64D52L505N. Sul contratto di locazione viene specificato che il canone di locazione ammonta a 1000 euro + iva. Il contratto di locazione e' scaduto il 31/03/2024; l'affitturia occupa, tuttavia, ancora oggi il bene ed esercita, a carattere continuativo, il suo lavoro e non ha presentato disdetta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1976 al 27/10/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROZZI PASQUALE	22/07/1976	11921	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PESCARA	20/08/1976	5626	5051
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/10/2005 al 21/07/2006	**** Omissis ****	DENUNCIA PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE (Successione Taraborrelli Berardino Voltura n. 10469.1/2006)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PESCARA	07/10/2006	2179	13395
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO - Agenzia delle entrate PESCARA	20/06/2006				

Dal 21/07/2006 al 10/11/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DI PIERDOMENICO GIOVANNI	21/07/2006	24084	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PESCARA	28/07/2006	17003	10521
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/11/2006 al 22/02/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MASSIMO D'AMBROSIO	10/11/2006	100121/17020	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PESCARA	13/11/2006	24552	15193
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/02/2023 al 24/09/2024	**** Omissis ****	ORDINANZA TRASLATIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	22/02/2023	457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PESCARA	03/05/2023	6847	4771
		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.

TRASCRIZIONE del 28/1/2024 _ Registro particolare 1006 Registro Generale 4646 Pubblico Ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Repertorio 24084/7230 del 21/07/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 24/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO DEL 10/11/2006
Iscritto a UFFICIO DEL REGISTRO- PESCARA il 13/11/2006
Reg. gen. 24553 - Reg. part. 5946
Importo: € 348.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 174.000,00
Rogante: NOTAIO MASSIMO D'AMBROSIO
N° repertorio: 100122/17021
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 05/01/2018
Reg. gen. 163 - Reg. part. 17
Importo: € 18.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.008,61
Data: 05/01/2018
N° repertorio: 2188

Trascrizioni

- **ATTO DI DIVISIONE**
Trascritto a CONSERVATORIA PESCARA il 28/07/2006
Reg. gen. 17003 - Reg. part. 10521
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a CONSERVATORIA PESCARA il 07/10/2006
Reg. gen. 21791 - Reg. part. 13395
- **ATTO COMPRAVENDITA**
Trascritto a CONSERVATORIA PESCARA il 13/11/2006
Reg. gen. 24552 - Reg. part. 15193
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a CONSERVATORIA PESCARA il 24/01/2014

Reg. gen. 775 - Reg. part. 603

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

Formalità a carico della procedura

Note: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' SUCCESSIONE CAUSA MORTE **** Omissis ****

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CONSERVATORIA PESCARA il 24/11/2020

Reg. gen. 14308 - Reg. part. 9729

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CONSERVATORIA PESCARA il 06/05/2021

Reg. gen. 6862 - Reg. part. 4731

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO-ORDINANZA TRASLATIVA**

Trascritto a CONSERVATORIA PESCARA il 03/05/2023

Reg. gen. 6847 - Reg. part. 4771

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

Note: l'INDICAZIONE "SOGGETTO TERZO" VA SOSTITUITA CON L'INDICAZIONE "SOGGETTO ESECUTATO" NON INSERIBILE AD OPERA DEL SISTEMA IN QUANTO NOMINATIVI DA INDICARE NELLA PARTE DEDICATA A "SOGGETTI A FAVORE"

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CONSERVATORIA PESCARA il 30/01/2024

Reg. gen. 1382 - Reg. part. 1006

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

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

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a CONSERVATORIA PESCARA il 28/03/2024

Reg. gen. 4646 - Reg. part. 3344

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

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito alla domanda avanzata dal Sig. **** Omissis **** fu Raffaele, una domanda conforme al progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 9 novembre 1955, i lavori edilizi sono iniziati il 13 dicembre 1955 (vedasi doc20 certificato di abitabilità reg. 2200 del 24 gennaio del 1957 inerente a tutta la palazzina). Da come si evince dal certificato di abitabilità, in quest'ultimo vi sono solamente abitazioni e accessori. Il Sig. **** Omissis **** con riguardo al proprio sub. 4 particella 610 del foglio di mappa 19 del Comune di Pescara, ha presentato la domanda in sanatoria n. 3321 del 15 aprile 1994. La predetta domanda in sanatoria riguarda la realizzazione di un negozio in difformità della licenza edilizia per quanto riguarda la realizzazione di tramezzature interne senza aumento di superficie e/o volume (vedasi doc11). Lo scrivente ha rilevato la presentazione di una "cila" (COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA n.91962 del 15/06/2018) firmata dall'attuale occupante per la creazione di un'insegna.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Si ha l'abitabilità dell'intero edificio e precisamente l'abitabilità reg. 2200 del 24 gennaio 1957; si è rilevata la sanatoria per il bene in esame per mezzo della concessione in sanatoria 3321 del 15 aprile 1994 presentata da **** Omissis **** all'epoca proprietario del subalterno in oggetto. L'attuale bar è sprovvisto di agibilità e conformità degli impianti.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione edilizia; presso gli uffici competenti del Comune di Pescara non è rinvenibile la piantina presentata con l'ultima concessione edilizia in sanatoria n. 3321 del 15 aprile 1994, recante, quali allegati, solamente la piantina catastale storica, presumibilmente, a parere dello scrivente, uguale all'ultima autorizzazione edilizia in quanto datata 05/07/1957 (vedere doc21). Bisogna adeguare anche l'attuale piantina catastale che è difforme rispetto alla reale posizione delle porte (vedere allegato doc2 e doc16).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.088,66

Importo spese straordinarie già deliberate: € 20.073,58

Gli oneri condominiali maturati a debito dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ammontano ad euro 20.073,58 come evincibile dal doc15. Sono, invece, regolari i pagamenti eseguiti a tale titolo dall'affittuaria Sig.ra **** Omissis **** (vedasi allegato doc.15).Nella stima non si è proceduto al deprezzamento del bene a causa dell'insoluto a titolo di spese condominiali in quanto il Condominio è creditore intervenuto della procedura esecutiva in esame con possibile soddisfacimento del relativo credito all'esito dell'aggiudicazione del bene. vedasi doc15



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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Pescara (PE) - Via del Circuito n. 154, piano T

Il bene in oggetto e' bar denominato " Bar Sorriso" in Pescara alla via del Circuito n. 154 all'interno di un edificio condominiale: le parti condominiali in comune sono costituite dalla scala condominiale, dalla corte. Le predette parti condominiali non sono riportate nell'elaborato planimetrico come un sub in comune, neppure sull'elenco sub. Parte del bene in comune (Corte) e' utilizzata dal bar (sussistenza di tavolini messi fuori al locale bar). Il bene confina con la strada principale di Via del Circuito; in prossimita' del lotto in esame, vi sono servizi quali supermercati, altri bar nonchè in vicinanza l'ospedale di Pescara. E' una zona di passaggio strategica, la situazione ideale per un bar. Il condominio e'amministrato dalla**** Omissis ****, amministratore **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 610, Sub. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 171.000,00

La presente valutazione è stata eseguita dallo scrivente, sulla base dei prezzi di vendita dei locali presenti nella stessa zona e aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonchè in base a tutte le caratteristiche del bar, ristrutturato di recente e di ottimo aspetto (Vedasi documentazione fotografica allegato doc1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Bar Pescara (PE) - Via del Circuito n. 154, piano T	95,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 171.000,00	100,00%	€ 171.000,00
				Valore di stima:	€ 171.000,00



Valore di stima: € 171.000,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 166.000,00

Nella stima non si è proceduto al deprezzamento del bene a causa dell'insoluto a titolo di spese condominiali in quanto il Condominio è creditore intervenuto della procedura esecutiva in esame con possibile soddisfacimento del relativo credito all'esito dell'aggiudicazione del bene.

Le spese condominiali insolute sono molto alte in particolare euro 20.073,58 diconsi (ventimilazerottantatre/58) vedasi doc15

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il prezzo da pagare a titolo di spese condominiali e' molto alto ed, in particolare, pari ad euro 20.073,58 (vedasi a pagina 2 doc15).

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.

Penne, li 02/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giberto Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - legenda allegati (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - doc1 (Aggiornamento al 20/09/2024)

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - doc2 piantina catastale attuale (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - doc3 elaborato planimetrico (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - doc4 elenco subalterni palazzina (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - doc5 elaborato planimetrico storico (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - doc6 elenco subalterni storico (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - doc7 visura storica (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - doc8 atto notarile (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - doc9 primo accesso bar sorriso (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - doc10 copia documento affittuaria (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - doc11 atti amministrativi comunali (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 12 Estratti di mappa - doc12 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - doc13 estratto atto di matrimonio (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - doc14 amministratore di condominio attuale (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - doc15 debiti condominiali (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - doc16 piantina stato di fatto rilevato sul posto (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - doc17 ventennio conservatoria dei registri immobiliari (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - doc18 checklist (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - doc19 contratto di locazione e rinnovo (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 20 Certificato di agibilità / abitabilità - doc20 abitabilità palazzo (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - doc21 piantina catastale storica (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - doc22 CILA per insegna bar (Aggiornamento al 18/10/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Pescara (PE) - Via del Circuito n. 154, piano T
Il bene in oggetto e' denominato " Bar Sorriso" in Pescara alla via del Circuito n. 154 all'interno di un edificio condominiale: le parti condominiali in comune sono costituite dalla scala condominiale, dalla corte. Le predette parti condominiali non sono riportate nell'elaborato planimetrico come un sub in comune, neppure sull'elenco sub. Parte del bene in comune (Corte) e' utilizzata dal bar (sussistenza di tavolini messi fuori al locale bar). Il bene confina con la strada principale di Via del Circuito; in prossimita' del lotto in esame, vi sono servizi quali supermercati, altri bar nonchè in vicinanza l'ospedale di Pescara. E' una zona di passaggio strategica, la situazione ideale per un bar. Il condominio e'amministrato dalla**** Omissis ****, amministratore **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 610, Sub. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In seguito alla domanda avanzata dal Sig. **** Omissis **** fu Raffaele, una domanda conforme al progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 9 novembre 1955, i lavori edilizi sono iniziati il 13 dicembre 1955 (vedasi doc20 certificato di abitabilita' reg. 2200 del 24 gennaio del 1957 inerente a tutta la palazzina). Da come si evince dal certificato di abitabilità, in quest'ultimo vi sono solamente abitazioni e accessori. Il Sig. **** Omissis **** con riguardo al proprio sub. 4 particella 610 del foglio di mappa 19 del Comune di Pescara, ha presentato la domanda in sanatoria n. 3321 del 15 aprile 1994 . La predetta domanda in sanatoria riguarda la realizzazione di un negozio in difformita' della licenza edilizia per quanto riguarda la realizzazione di tramezzature interne senza aumento di superficie e/o volume (vedasi doc11). Lo scrivente ha rilevato la presentazione di una "cila" (COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA n.91962 del 15/06/2018) firmata dall'attuale occupante per la creazione di un'insegna.

Prezzo base d'asta: € 166.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.000,00

Bene N° 1 - Bar			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via del Circuito n. 154, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 610, Sub. 4, Categoria C1	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica. Il bene è, al suo interno, molto luminoso, con ampie vetrate e completamente rinnovato.		
Descrizione:	Il bene in oggetto e' bar denominato " Bar Sorriso" in Pescara alla via del Circuito n. 154 all'interno di un edificio condominiale: le parti condominiali in comune sono costituite dalla scala condominiale, dalla corte. Le predette parti condominiali non sono riportate nell'elaborato planimetrico come un sub in comune, neppure sull'elenco sub. Parte del bene in comune (Corte) e' utilizzata dal bar (sussistenza di tavolini messi fuori al locale bar). Il bene confina con la strada principale di Via del Circuito; in prossimita' del lotto in esame, vi sono servizi quali supermercati, altri bar nonchè in vicinanza l'ospedale di Pescara. E' una zona di passaggio strategica, la situazione ideale per un bar. Il condominio e'amministrato dalla**** Omissis ****, amministratore **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO DEL 10/11/2006
Iscritto a UFFICIO DEL REGISTRO- PESCARA il 13/11/2006
Reg. gen. 24553 - Reg. part. 5946
Importo: € 348.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 174.000,00
Rogante: NOTAIO MASSIMO D'AMBROSIO
N° repertorio: 100122/17021
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 05/01/2018
Reg. gen. 163 - Reg. part. 17
Importo: € 18.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.008,61
Data: 05/01/2018
N° repertorio: 2188
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CONSERVATORIA PESCARA il 24/11/2020
Reg. gen. 14308 - Reg. part. 9729
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CONSERVATORIA PESCARA il 06/05/2021
Reg. gen. 6862 - Reg. part. 4731
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CONSERVATORIA PESCARA il 30/01/2024
Reg. gen. 1382 - Reg. part. 1006
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****