

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorame Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto Unico.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	7
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	8
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	8
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	9
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	9
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	10
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	11
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	13

Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...13	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	13
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...13	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	13
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...13	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	14
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...14	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	14
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...14	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	14
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...15	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	15
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...15	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	16
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...17	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	18
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...20	20
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo.....	22

Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...22	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo	22
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...23	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo	24
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...24	24
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2023 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 273.679,55	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo	36
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo...37	37



All'udienza del 02/05/2024, il sottoscritto Geom. Centorame Gianluca, con studio in Via Monte Velino, 19/1 - 65100 - Pescara (PE), email gcentos@hotmail.com;civicoquindici.pe@gmail.com, PEC gianluca.centorame@geopec.it, Tel. 351 6026680, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo (Coord. Geografiche: 42.46539,14.21151)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo (Coord. Geografiche: 42.46539,14.21151)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da unità immobiliare urbana sita al piano primo, ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, denominato "Condominio di C.so V. Emanuele II, 59" ubicato in C.so Vittorio Emanuele II, n. 59 a Pescara (Pe), in zona urbana centrale, 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, articolata in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio e due bagni, oltre ad un terrazzo di grandi dimensioni.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da unità immobiliare urbana sita al piano primo, ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, denominato "Condominio di C.so V. Emanuele II, 59" ubicato in C.so Vittorio Emanuele II, n. 59 a Pescara (Pe), in zona urbana centrale, 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 ufficio, articolata in ingresso, due stanze ed un bagno cieco, oltre ad un terrazzo.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

L'immobile in oggetto, è confinante con: vano scala condominiale, altra u.i. individuata con il subalterno 46, distacco fabbricato individuato con la part.lla n. 52, altra u.i. della stessa ditta individuata con il subalterno 48, salvo altri e/o aventi causa.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

L'immobile in oggetto, è confinante con: vano scala condominiale, altra u.i. della stessa ditta individuata con il subalterno 49 e distacco fabbricato individuato con la part.lla n. 48, salvo altri e/o aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,15 mq	110,30 mq	1	110,30 mq	2,94 m	primo
Terrazza	300,40 mq	318,36 mq	0,15	47,75 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				158,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	40,83 mq	47,62 mq	1	47,62 mq	2,94 m	primo
Terrazza	49,43 mq	53,81 mq	0,15	8,07 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				55,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 50 Qualità ENTE URBANO
Dal 18/12/1980 al 20/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 50, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,0 Rendita € 588,76 Piano 1°
Dal 18/12/1980 al 20/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 50, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,00 Rendita € 588,76 Piano 1°
Dal 20/04/2004 al 17/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 50, Sub. 44, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 1.518,38 Piano 1°
Dal 18/04/2005 al 25/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 50, Sub. 44 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 1.518,38 Piano 1°
Dal 25/05/2015 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 50, Sub. 49, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,0 Rendita € 743,70 Piano 1°

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e quelli reali

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 50

		Qualità ENTE URBANO
Dal 18/12/1980 al 20/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 50, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,0 Rendita € 588,76 Piano 1°
Dal 18/12/1980 al 20/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 50, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,00 Rendita € 588,76 Piano 1°
Dal 20/04/2004 al 17/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 50, Sub. 44, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 1.518,38 Piano 1°
Dal 18/04/2005 al 25/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 50, Sub. 44 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 1.518,38 Piano 1°
Dal 25/05/2015 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 50, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,00 vani Superficie catastale 52,00 mq Rendita € 1.433,17 Piano 1°

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
F	22	50	49	1	A2	2	6 Vani	non indicata mq	743,7 €	primo		

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	50				Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale		980mq mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono delle difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, consistenti nell'aver realizzato una porta comunicante con un altro immobile, avente destinazione differente, di proprietà della stessa ditta, in ogni caso, facilmente sanabili catastalmente.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	22	50	48	1	A10	2	3 Vani	52,00 mq	1433,17 €	primo	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
22	50				Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale		980mq mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono delle difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, consistenti nell'aver realizzato una porta comunicante con un altro immobile, avente destinazione differente, di proprietà della stessa ditta, in ogni caso, facilmente sanabili catastalmente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Nulla da precisare

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Nulla da precisare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Le parti comuni relative all'immobile in questione ed al fabbricato edificato, facente parte dell'intero complesso, sono definite con il Regolamento di Condominio.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Le parti comuni relative all'immobile in questione ed al fabbricato edificato, facente parte dell'intero complesso, sono definite con il Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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: con 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: semiblandata;

Scale condominiali: in marmo;

Parapetti del balcone: parte in muratura e parte 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;
Condizioni generali dell'unità immobiliare: Discrete.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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: con tinteggiatura con quarzo plastico o silossanica;

Pavimentazione interna: in laminato effetto legno;

Pareti interne: intonacate;

Infissi esterni: in alluminio o PVC;

Infissi interni: porte in legno;

Porta d'ingresso: semiblindata;

Scale condominiali: in marmo;

Parapetti del balcone: parte in muratura e parte 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;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: Buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato dal debitore, **** Omissis ****

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato dal debitore, **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1981 al 10/05/2004	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. BRACCIOLANI	18/12/1980	5591	1606
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	16/01/1981	433	396
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/05/2004 al 19/04/2005	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. CAPPELLI Nazzareno	20/04/2004	83520	19822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	10/05/2004	7334	5011
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/04/2005 al 06/06/2024	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. ROZZI Pasquale	18/04/2005	204764	42482
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	19/04/2005	6391	4026
		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.

Gli atti di provenienza sono allegati alla perizia

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1981 al 10/05/2004	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. BRACCIOLANI	18/12/1980	55919	16069
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	16/01/1981	433	396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2004 al 19/04/2005	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. CAPPELLI Nazzareno	20/04/2004	83520	19822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCARA	10/05/2004	7334	5011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2005 al 06/06/2024	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. ROZZI Pasquale	18/04/2005	204764	42482
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®	CONSERVATORIA DI PESCARA	19/04/2005	6391	4026
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.

Gli atti di provenienza sono allegati alla perizia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UFFICIO PROVINCIALE DI PESCARA aggiornate al 09/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a PESCARA il 19/04/2005
 Reg. gen. 6392 - Reg. part. 1232
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 180.000,00
 Percentuale interessi: 5,805 %
 Rogante: NOT. ROZZI
 Data: 18/04/2025
 N° repertorio: 204765
 N° raccolta: 42483
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PESCARA il 03/03/2009
 Reg. gen. 3361 - Reg. part. 732
 Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 57.988,63

Spese: € 13.586,11

Interessi: € 38.425,26

Data: 11/02/2009

N° repertorio: 454

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73 -D.LGS N. 46 DEL 26/02/1999

Iscritto a PESCARA il 19/09/2010

Reg. gen. 15783 - Reg. part. 3809

Quota: 1/1

Importo: € 38.298,08

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 19.149,04

Percentuale interessi: 6,835 %

Data: 14/09/2010

N° repertorio: 3005

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 07/04/2011

Reg. gen. 5458 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 8.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 4.292,96

Data: 23/02/2011

N° repertorio: 85

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 19/03/2014

Reg. gen. 2876 - Reg. part. 333

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.200,51

Spese: € 42.799,49

Data: 06/03/2014

N° repertorio: 449

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 02/01/2024

Reg. gen. 6 - Reg. part. 4

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

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.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UFFICIO PROVINCIALE DI PESCARA aggiornate al 09/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCARA il 19/04/2005
Reg. gen. 6392 - Reg. part. 1232
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 5,805 %
Rogante: NOT. ROZZI
Data: 18/04/2025
N° repertorio: 204765
N° raccolta: 42483
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 03/03/2009
Reg. gen. 3361 - Reg. part. 732
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 57.988,63
Spese: € 13.586,11
Interessi: € 38.425,26

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 11/02/2009
N° repertorio: 454

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73 -D.LGS N. 46 DEL 26/02/1999

Iscritto a PESCARA il 19/09/2010

Reg. gen. 15783 - Reg. part. 3809

Quota: 1/1

Importo: € 38.298,08

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 19.149,04

Percentuale interessi: 6,835 %

Data: 14/09/2010

N° repertorio: 3005

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 07/04/2011

Reg. gen. 5458 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 8.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 4.292,96

Data: 23/02/2011

N° repertorio: 85

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 19/03/2014

Reg. gen. 2876 - Reg. part. 333

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.200,51

Spese: € 42.799,49

Data: 06/03/2014

N° repertorio: 449

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 02/01/2024

Reg. gen. 6 - Reg. part. 4

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

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.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B2 normato dall'art. 32 delle NTA: SOTTOZONA B2: CONSERVAZIONE E RECUPERO.

In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, non sono presenti vincoli sull'edificio.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B2 normato dall'art. 32 delle NTA: SOTTOZONA B2: CONSERVAZIONE E RECUPERO.

In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, non sono presenti vincoli sull'edificio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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 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) Dichiarazione di Abitabilità iniziale n. 3770 del 04/12/1961, intestata a ""OROFINO Angelo"".
- 2) DIA (Denuncia di Inizio Attività) n. 14355 del 10/02/2025 intestata a ""Selvaggi Fabiano, legale rappresentante della INTERAFFARI Sas"";
- 3) DIA (Denuncia di Inizio Attività) n. 110180 del 13/10/2005 intestata a ""Sbaraglia Roberto""
- 4) DIA (Denuncia di Inizio Attività) n. 56573 del 04/07/2008 intestata a ""Sbaraglia Roberto"". Ultimo Titolo Edilizio in atti.

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 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. Questo perchè l'esecutato ha realizzato una porta di collegamento tra l'attuale immobile e quello adiacente, sempre di sua proprietà.

Si consideri però, che tali difformità, all'attualità, sono facilmente sanabili, con una semplice pratica edilizia in Sanatoria (Accertamento di Conformità).

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.
- 2) Oneri relativi ai diritti tecnici e di segreteria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 3) Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Pescara;
- 4) Nuova richiesta di Segnalazione Certificata 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.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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 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) Dichiarazione di Abitabilità iniziale n. 3770 del 04/12/1961, intestata a **** Omissis ****.
- 2) DIA (Denuncia di Inizio Attività) n. 14355 del 10/02/2025 intestata a **** Omissis ****;
- 3) DIA (Denuncia di Inizio Attività) n. 110180 del 13/10/2005 intestata a **** Omissis ****
- 4) DIA (Denuncia di Inizio Attività) n. 56573 del 04/07/2008 intestata a **** Omissis ****. Ultimo Titolo Edilizio in atti.

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 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.

Questo perchè l'esecutato ha realizzato una porta di collegamento tra l'attuale immobile e quello adiacente, sempre di sua proprietà.

Per la Sanatoria di dette difformità (Accertamento di Conformità), sono già state conteggiate le spese, per l'immobile adiacente, di proprietà della stessa ditta, in quanto si ritiene percorribile la presentazione di un'unica pratica edilizia che vada a sanare entrambi gli immobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 258,26

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 258,26

Importo spese straordinarie già deliberate: € 626,76

Nonostante l'invio dell'estratto conto da parte dell'Amministratore di Condominio, le spese condominiali non sono del tutto chiare e suddivise per immobile.

Per maggior chiarezza si invita a consultare gli estratti conto allegati in perizia

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 217,99

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 217,99



Importo spese straordinarie già deliberate: € 626,76



Nonostante l'invio dell'estratto conto da parte dell'Amministratore di Condominio, le spese condominiali non sono del tutto chiare e suddivise per immobile.

Per maggior chiarezza si invita a consultare gli estratti conto allegati in perizia



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.

Inoltre, benchè catastalmente siano due unità immobiliari distinte, con destinazioni d'uso differenti, in realtà gli immobili in questione formano di fatto un'unica unità immobiliare, testimoniata dal fatto che tutti gli impianti sono stati realizzati per una sola unità, al momento indivisibili, se non con una serie di lavori impiantistici ed edilizi di notevole impatto economico.

Per tale motivo il sottoscritto ritiene che sia necessario procedere alla vendita con la formazione di un LOTTO UNICO, composto da due unità immobiliari

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da unità immobiliare urbana sita al piano primo, ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, denominato "Condominio di C.so V. Emanuele II, 59" ubicato in C.so Vittorio Emanuele II, n. 59 a Pescara (Pe), in zona urbana centrale, 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, articolata in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio e due bagni, oltre ad un terrazzo di grandi dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 50, Sub. 49, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 50, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale

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

Valore di stima del bene: € 220.669,41

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 € 1.400,00 ed € 1.800,00 con un valore medio di € 1.600,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre del 2023 - Comune: Pescara - Fascia/zona: Centrale -/ AREA A NORD DEL PORTO CANALE FINO A VIA BALILLA, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 1.350,00 Max 2.000,00 da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione residenziale con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1.350,00 ed un valore massimo di € 2.000,00 con un valore medio di € 1.675,00.

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a €/mq $(1.600,00 + \text{€/mq } 1.675,00)/2 = \text{€/mq } 1.637,00$

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 $K2=0,95$, tenuto conto dello stato generale dell'immobile;

- in termini incrementali nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=1,05$ grazie alla posizione centrale;

- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,95$ considerando le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;

- In termini decrementali, nelle componenti relative al piano, alla funzionalità, vedute e vetustà, assumendo un coefficiente $K5=0,90$, tenuto conto dell'ubicazione senza affacci su strada ma immobile circondato da altri edifici.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta: $K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = K_t = (1,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,90) = K_t = 0,8529$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,8529$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a: $\text{€/mq } 1.637,00 \times 0,8529 = \text{€/mq } 1.396,20$.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a: $158,05 \text{ mq (sup. convenzionale dell'immobile)} \times 1.396,20 \text{€/mq} = \text{€ } 220.669,41$

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo
Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da unità immobiliare urbana sita al piano primo, ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, denominato "Condominio di C.so V. Emanuele II, 59" ubicato in C.so Vittorio Emanuele II, n. 59 a Pescara (Pe), in zona urbana centrale, 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, articolata in ingresso, due stanze ed un bagno cieco, oltre ad un terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 50, Sub. 48, Zc. 1, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 50, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale

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

Valore di stima del bene: € 74.993,27

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, piano, 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 € 1.200,00 ed € 2.000,00 con un valore medio di € 1.600,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre del 2023 - Comune: Pescara - Fascia/zona: Centrale /- AREA A NORD DEL PORTO CANALE FINO A VIA BALILLA, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) Min 1.100,00 Max 2.000,00 da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione residenziale con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1.100,00 ed un valore massimo di € 2.000,00 con un valore medio di € 1.550,00.

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a €/mq $(1.600,00 + €/mq 1.550,00)/2 = €/mq 1.575,00$

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 invariati nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=1,00$, tenuto conto dello stato generale dell'immobile;

- in termini incrementali nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=1,05$ grazie alla posizione centrale;

- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,95$ considerando le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;

- In termini decrementali, nelle componenti relative al piano, alla funzionalità, vedute e vetustà, assumendo un coefficiente $K5=0,90$, tenuto conto dell'ubicazione senza affacci su strada ma immobile circondato da altri edifici.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta: $Kt = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = Kt = (1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,95 \times$

0,90) = $K_t = 0,8550$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,8550$ 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 1.575,00 x 0,8550 = €/mq 1.346,62.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a: 55,69 mq (sup. convenzionale dell'immobile) x 1.346,62€/mq = € 74.993,27

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo	158,05 mq	1.396,20 €/mq	€ 220.669,41	100,00%	€ 220.669,41
Bene N° 2 - Ufficio Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo	55,69 mq	1.346,62 €/mq	€ 74.993,27	100,00%	€ 74.993,27
Valore di stima:					€ 295.662,68

Valore di stima: € 295.662,68

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Spese condominiali insolute	1200,00	€
Vendita effettuata come lotto unico	5,00	%

Valore finale di stima: € 273.679,55

Vedi relazione di stima

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare, anche se l'esecutato sostiene che vi sia una servitù di elettrodotto (al momento non vi sono servitù trascritte o registrate) che ne limiti la commerciabilità

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 29/10/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Pubblico INTERAFFARI SAS del 20.04.2004 (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto Pubblico SBARAGLIA - 18.04.2005 (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Richiesta Accesso agli atti - E.I. 222-2023 + Allegati- (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - PRG - Zonizzazione (Aggiornamento al 27/10/2024)
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione di Abitabilità n. 3770 del 04.12.1961 (Aggiornamento al 09/07/2024)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - DIA n. 110180 del 13.10.2005 (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - DIA n. 56573 del 04.07.2008 (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Fg. 22 P.IIa 50 (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico Fg. 22 P.IIa 50 (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Planimetria Catastale Fg. 22 P.IIa 50 Sub. 48 (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Planimetria Catastale Fg. 22 P.IIa 50 Sub. 49 (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica Fg. 22 P.IIa 50 - TERRENI (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica Fg. 22 P.IIa 50 Sub. 48 (Aggiornamento al 04/05/2024)

- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica Fg. 22 P.IIa 50 Sub. 49 (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Geopoi C.so V. Emanuele 59 - ABITAZIONI (Aggiornamento al 09/07/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Geopoi C.so V. Emanuele 59 - UFFICI (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Estratto per riassunto di Matrimonio (Aggiornamento al 15/06/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Certificato di Residenza - SBARAGLIA Roberto (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - 19) AGEDP-PE_49366_2024_1661 - Riscontro richiesta Prot. Richiesta 45958 del 07.05.2024 (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - 20) Restituzione Grafica degli Immobili (Aggiornamento al 27/05/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Nota di Trascrizione n. 6391 R.G. del 19.04.2005 - Atto di Compravendita (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Nota di Trascrizione n. 6392 R.G. del 19.04.2005 - Mutuo (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Nota di Trascrizione n. 3361 R.G. del 03.03.2009 - BPER (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Nota di Trascrizione n. 15783 R.G. del 17.09.2010 - Equitalia (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Nota di Trascrizione n. 5458 R.G. del 07.04.2011 - Avv. Picciani (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Nota di Trascrizione n. 2876 R.G. del 19.03.2014 - BCC27 (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Nota di Trascrizione n. 6 R.G. del 02.01.2024 - Atto di Pignoramento (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Richiesta oneri condominiali - E.I. 222-2023 - 07.05.2024 (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 30 Altri allegati - SBARAGLIA E.C. (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 31 Altri allegati - EMA PREV.ORDINARIO (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 32 Altri allegati - 32) Prima Istanza alle parti e Convocazione - E.I. 222-2024 - 06.05.2024-signed (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 33 Altri allegati - PEC di SBARAGLIA x rinvio sopralluogo - 15.05.2024 (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ N° 34 Altri allegati - 34) Prima Istanza alle parti e Convocazione - E.I. 222-2024 - 20.05.2024 (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 35 Altri allegati - VERBALE DI PRIMO ACCESSO CUSTODE (Aggiornamento al 27/05/2024)



✓ N° 36 Altri allegati - Documentazione consegnata da Sbaraglia brevi manu il 27.05.2024 (Aggiornamento al 27/05/2024)

✓ N° 37 Foto - Allegato Foto (Aggiornamento al 27/05/2024)

✓ N° 38 Atto di provenienza - ATTO PUBBLICO SIME del 18/12/1980 (Aggiornamento al 29/10/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da unità immobiliare urbana sita al piano primo, ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, denominato "Condominio di C.so V. Emanuele II, 59" ubicato in C.so Vittorio Emanuele II, n. 59 a Pescara (Pe), in zona urbana centrale, 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, articolata in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio e due bagni, oltre ad un terrazzo di grandi dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 50, Sub. 49, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 50, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 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 B2 normato dall'art. 32 delle NTA: SOTTOZONA B2: CONSERVAZIONE E RECUPERO. In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, non sono presenti vincoli sull'edificio.

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo

Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da unità immobiliare urbana sita al piano primo, ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, denominato "Condominio di C.so V. Emanuele II, 59" ubicato in C.so Vittorio Emanuele II, n. 59 a Pescara (Pe), in zona urbana centrale, 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, articolata in ingresso, due stanze ed un bagno cieco, oltre ad un terrazzo.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 50, Sub. 48, Zc. 1, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 50, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 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 B2 normato dall'art. 32 delle NTA: SOTTOZONA B2: CONSERVAZIONE E RECUPERO. In funzione della tavola B4 dei vincoli esistenti sul territorio comunale, non sono presenti vincoli sull'edificio.

Prezzo base d'asta: € 273.679,55

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 273.679,55

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 22, Part. 50, Sub. 49, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 22, Part. 50, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale	Superficie	158,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da unità immobiliare urbana sita al piano primo, ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, denominato "Condominio di C.so V. Emanuele II, 59" ubicato in C.so Vittorio Emanuele II, n. 59 a Pescara (Pe), in zona urbana centrale, 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, articolata in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio e due bagni, oltre ad un terrazzo di grandi dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - C.so Vittorio Emanuele II, n. 59, scala Unica, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 22, Part. 50, Sub. 48, Zc. 1, Categoria A10 Identificato al catasto Terreni - Fig. 22, Part. 50, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale	Superficie	55,69 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente ed esternamente si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da unità immobiliare urbana sita al piano primo, ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, denominato "Condominio di C.so V. Emanuele II, 59" ubicato in C.so Vittorio Emanuele II, n. 59 a Pescara (Pe), in zona urbana centrale, 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, articolata in ingresso, due stanze ed un bagno cieco, oltre ad un		

	terrazzo.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, **** Omissis ****	



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59,
SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCARA il 19/04/2005
Reg. gen. 6392 - Reg. part. 1232
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 5,805 %
Rogante: NOT. ROZZI
Data: 18/04/2025
N° repertorio: 204765
N° raccolta: 42483
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 03/03/2009
Reg. gen. 3361 - Reg. part. 732
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 57.988,63
Spese: € 13.586,11
Interessi: € 38.425,26
Data: 11/02/2009
N° repertorio: 454
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 07/04/2011
Reg. gen. 5458 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 8.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 4.292,96
Data: 23/02/2011
N° repertorio: 85
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 19/03/2014
Reg. gen. 2876 - Reg. part. 333
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 42.200,51
Spese: € 42.799,49
Data: 06/03/2014
N° repertorio: 449

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 02/01/2024
Reg. gen. 6 - Reg. part. 4
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - C.SO VITTORIO EMANUELE II, N. 59, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCARA il 19/04/2005
Reg. gen. 6392 - Reg. part. 1232
Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 180.000,00

Percentuale interessi: 5,805 %
Rogante: NOT. ROZZI

Data: 18/04/2025
N° repertorio: 204765
N° raccolta: 42483

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 03/03/2009
Reg. gen. 3361 - Reg. part. 732
Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 57.988,63

Spese: € 13.586,11
Interessi: € 38.425,26

ASTE GIUDIZIARIE®
Data: 11/02/2009
N° repertorio: 454

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 07/04/2011

Reg. gen. 5458 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 8.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 4.292,96

Data: 23/02/2011

N° repertorio: 85

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 19/03/2014

Reg. gen. 2876 - Reg. part. 333

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.200,51

Spese: € 42.799,49

Data: 06/03/2014

N° repertorio: 449

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 02/01/2024

Reg. gen. 6 - Reg. part. 4

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente