
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pelusi Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2022 del R.G.E.

promossa da

CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA

Codice fiscale: 91101700689

contro

ASTE
GIUDIZIARIE

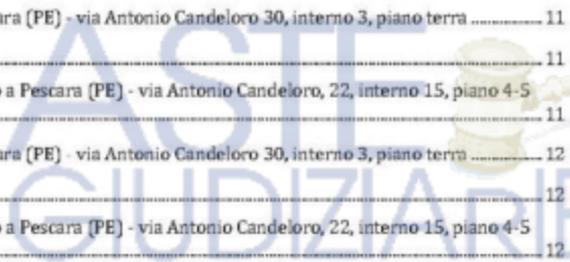


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 7 |
| Premessa | 7 |
| Descrizione..... | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 8 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto | 8 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 9 |
| Lotto 1 | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 10 |
| Titolarità..... | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 11 |
| Confini | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 11 |
| Consistenza | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 12 |
| Cronistoria Dati Catastali | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 13 |
| Dati Catastali..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 14 |
| Precisazioni | 14 |



 Pubblicazione
 riproduzione o ripro

| | |
|---|----|
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 14 |
| Patti..... | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 15 |
| Stato conservativo..... | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 15 |
| Parti Comuni..... | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 16 |
| Stato di occupazione..... | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 16 |
| Provenienze Ventennali..... | 17 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 17 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 17 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 18 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 18 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 18 |
| Normativa urbanistica..... | 20 |

Publicazione
 riproduzione o ripro

| | |
|--|----|
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto | 20 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 20 |
| Regolarità edilizia | 20 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto | 20 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 21 |
| Vincoli od oneri condominiali | 22 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto | 22 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 22 |
| Lotto 2 | 23 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 23 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto | 23 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 23 |
| Titolarità | 23 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto | 23 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 23 |
| Confini | 24 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto | 24 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 24 |
| Consistenza | 24 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto | 24 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 25 |
| Cronistoria Dati Catastali | 25 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto | 25 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 26 |
| Dati Catastali | 26 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto | 26 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 26 |

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

| | |
|---|----|
| Precisazioni..... | 27 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 27 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 28 |
| Patti..... | 28 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 28 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 28 |
| Stato conservativo..... | 28 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 28 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 28 |
| Parti Comuni..... | 29 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 29 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 29 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 29 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 29 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 29 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 29 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 29 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 29 |
| Stato di occupazione..... | 30 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 30 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 30 |
| Provenienze Ventennali..... | 30 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 30 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 31 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 32 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 32 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 32 |

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

| | |
|---|----|
| Normativa urbanistica..... | 34 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 34 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 34 |
| Regolarità edilizia..... | 34 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 34 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 35 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 36 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 36 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 36 |
| Stima / Formazione lotti..... | 37 |
| Lotto 1 | 37 |
| Lotto 2 | 39 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 41 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 42 |
| Lotto 1 | 42 |
| Lotto 2 | 42 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 240/2022 del R.G.E..... | 44 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 234.222,00 | 44 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 234.302,10 | 45 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 47 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto..... | 47 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 47 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto..... | 48 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra..... | 48 |

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

INCARICO

All'udienza del 31/03/2023, il sottoscritto Geom. Pelusi Edoardo, con studio in Via Raffaello Sanzio, 57 - 65127 - Pescara (PE), email studiopelusi@gmail.com, PEC edoardo.pelusi@geopec.it, Tel. 085 4715042, Fax 085 4715042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2023 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 Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Piena proprietà di appartamento (sub 54) sito al piano quarto-quinto sottotetto, di un fabbricato di civile abitazione pluri-familiare.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 bagni, n 3 camere da letto, terrazzo perimetrale e veranda. Il locale ripostiglio al piano quinto sottotetto ha accesso da vano scala condominiale.

Si evidenzia che il locale sottotetto risulta realizzato senza titolo edilizio e non sussistono le condizioni per la sua regolarizzazione urbanistica.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, in prossimità del Porto turistico; l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove coesistono complessi edilizi di vecchia costruzione ed aree di recente riqualificazione ambientale.

L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.

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 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Piena proprietà di autorimessa (sub 40) sita al piano terra di un corpo edilizio ad un piano fuori terra collegato ad un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare.

L'unità ha accesso da corte comune condominiale con ampio spazio di manovra.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, in prossimità del Porto turistico; l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove coesistono complessi edilizi di vecchia costruzione ed aree di recente riqualificazione ambientale.

L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Piena proprietà di appartamento (sub 55) sito al piano quarto-quinto sottotetto, di un fabbricato di civile abitazione pluri-familiare.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

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) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

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

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

Proprietà 1/1)

Publicazione
 riproduzione o ripro



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

L'immobile confina con stessa ditta, corte comune su due lati, salvo altri aventi causa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'immobile confina con stessa ditta, vano scala condominiale, via Candeloro, salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Più |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----|
| Abitazione | 121,00 mq | 135,00 mq | 1 | 135,00 mq | 3,00 m | 4 |
| Veranda | 6,05 mq | 6,60 mq | 0,95 | 6,27 mq | 3,00 m | 4 |
| Terrazza | 98,70 mq | 98,70 mq | 0,15 | 14,80 mq | 0,00 m | 4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 156,07 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 156,07 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Appartamento sito al piano quarto-quinto sottotetto di un fabbricato di civile abitazione pluri-familiare. L'unità immobiliare al piano quarto (interno 15) è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 bagni, n 3 camere da letto, terrazzo perimetrale e veranda; il piano quinto è costituito da locale ripostiglio di piccole dimensioni (interno 11) a cui si accede da scala interna condominiale. Si evidenzia che la superficie relativa al locale ripostiglio nel sottotetto risulta essere stata realizzata senza titolo edilizio, ed in quanto ad oggi non sanabile, non viene considerata nella determinazione della superficie convenzionale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa | 16,00mq | 18,00mq | 0,5 | 9,00mq | 2,50m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 9,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 9,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piena proprietà di autorimessa sita al piano terra di un corpo edilizio ad un piano fuori terra collegato ad un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare.

L'unità ha accesso da corte comune condominiale con ampio spazio di manovra.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, in prossimità del Porto turistico; l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove coesistono complessi edilizi multipiano di vecchia costruzione ed aree di recente riqualificazione ambientale.

L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 30/06/1987 al 03/03/2014 | | Catasto Fabbricati Fg 27, Part. 928, Sub. 25 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 15mq Piano 5 |
| Dal 30/06/1987 al 03/03/2014 | | Catasto Fabbricati Fg 27, Part. 928, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 Rendita € 1.81 Piano 4 |

Publicazione
ripubblicazione o ripro

| | |
|------------------------------|--|
| Dal 03/03/2014 al 13/04/2023 | Catasto Fabbricati Fg 27, Part. 928, Sub. 54 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 7,5 Superficie catastale 157mq Rendita € 910,26 Piano 4-5 |
|------------------------------|--|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 30/06/1987 al 07/04/2006 | | Catasto Fabbricati Fg 27, Part. 1193, Sub. 5 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 16 Piano T |
| Dal 07/04/2006 al 13/04/2023 | | Catasto Fabbricati Fg 27, Part. 928, Sub. 40 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 16 Superficie catastale 18mq Rendita € 61,97 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cons. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 27 | 928 | 54 | | A2 | 3 | 7,5 | 157mq | 910,26 € | 4-5 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che ai fini della commerciabilità del bene sarà necessario frazionare l'unità immobiliare in porzioni 4° dalla pertinenza al piano 5°.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cons. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Craffato |
| | 27 | 928 | 60 | | C6 | 4 | 16 | 18mq | 61,97 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale: le difformità riscontrate sono costituite dalla fusione della suddetta unità con quella adiacente appartenente alla stessa ditta, realizzata attraverso la demolizione di una porzione di muro divisorio. Viene previsto il ripristino allo stato legittimato mediante la ricostruzione della parete muraria demolita.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Si precisa che non sussiste regolarità urbanistica.

Pertanto, sarà necessario predisporre SCIA in sanatoria per le opere difformi e Segnalazione Certificata di Agibilità ad oggi non presente: tali opere saranno a carico del futuro aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfettariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.

Si evidenzia, inoltre, che la superficie relativa al locale ripostiglio nel sottotetto risulta essere stata realizzata senza titolo edilizio, ed in quanto ad oggi non sanabile, non viene considerata nella valutazione di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Non sussiste corrispondenza catastale ed urbanistica. Lo stato di fatto evidenzia:

- diversa sagoma dell'unità rispetto al progetto approvato del 1974;
- la fusione realizzata tra la suddetta unità e quella adiacente, appartenente alla stessa ditta, attuata attraverso la demolizione di una porzione di muro divisorio.

Pertanto, sarà necessario richiedere sanatoria edilizia per la difformità della sagoma realizzata senza incremento della superficie utile e per la ricostruzione della porzione di parete demolita. Infine dovrà essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità ad oggi non presente.

Dette opere saranno a carico del futuro aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfettariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Non sono presenti contratti di locazione in essere

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Non sono presenti contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Gli spazi comuni sono costituiti unicamente dal vano scala condominiale e dalla corte interna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Gli spazi comuni sono costituiti unicamente dal vano scala condominiale e dalla corte interna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Non sono presenti servitù sull'immobile in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Non sono presenti servitù sull'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Strutture verticali: in c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde inclinate

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne: rivestimento quarzo plastico

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Pareti interne: intonaco civile

Infissi esterni: ante a battente in alluminio con vetro camera

Scale: in graniglia di marmo

Impianti elettrico-termico-idrico: presenti.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in sufficiente stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Strutture verticali: in c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde inclinate

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne: rivestimento quarzo plastico

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Pareti interne: intonaco civile

Infissi esterni: Il fabbricato nel suo complesso si presenta in sufficiente stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

L'immobile risulta occupato dalla debitrice sig.ra

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



L'immobile risulta occupato dalla debitrice sig.ra

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/07/1976 al 09/11/2022 | | Compravendita | | | |
| | | Regante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notario DI SANTO | 14/07/1976 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 09/08/1976 | | 4818 |
| | | 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/07/1976 al 09/11/2022 | | Compravendita | | | |
| | | Regante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notario DI SANTO | 14/07/1976 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Publicazione
ripubblicazione o ripro

| | | Proso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|----------------------|--|--------------|-------------|------------------|-------------------|
| | | Pescara | 09/08/1976 | | 4010 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Proso | 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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 17/04/2018
Reg. gen. 4672 - Reg. part. 702
Importo: € 100.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 13/10/2022
Reg. gen. 16419 - Reg. part. 11693
Quota: 14976,63
A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
Contro
Formalità a carico della procedura



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale e della trascrizione del Pignoramento come sopraindicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 500,94 per l'ipoteca giudiziale e € 294,00 per la trascrizione del verbale di Pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 17/04/2018
Reg. gen. 4672 - Reg. part. 702
Importo: € 100.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 13/10/2022
Reg. gen. 16419 - Reg. part. 11693
Quota: 14976,63
A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
Contro:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale e della trascrizione del Pignoramento come sopraindicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 500,94 per l'ipoteca giudiziale e € 294,00 per la trascrizione del verbale di Pignoramento.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

L'immobile è ubicato in sottozona B3 del vigente PRG comunale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'immobile è ubicato in sottozona B3 del vigente PRG comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

L'immobile non 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.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio del Comune di Pescara.

Le ricerche hanno individuato le seguenti autorizzazioni edilizie.

In forza di Concessione edilizia in variante n 32945/3-2143/urb. 802 del 07/08/1974 l'impresa SICHETTI & DE LUCA SNC ha realizzato un fabbricato di civile abitazione a 4 piani fuori terra adibiti ad abitazione, piano terra adibito a negozi e corpo edilizio esterno adibito a parcheggio coperto oltre ad area a parcheggio scoperta.

Successivamente si individuano, per gli immobili in oggetto, rispettivamente:

-per il subalterno 54, la concessione in sanatoria n 8804 del 27/03/2014 per il condono di una veranda di mq 6.05;

-per il subalterno 55, la concessione in sanatoria n 8803 del 27/03/2014 per il condono di una veranda di mq 4.95;

le cui planimetrie catastali allegate rappresentano gli ultimi grafici di progetto approvato per le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Non è presente il certificato di agibilità.

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.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto ed i grafici allegati agli ultimi progetti approvati: difatti con la concessione a sanatoria n 8804 del 27/03/2014 viene sanata la veranda realizzata abusivamente mentre non sono regolarizzate ulteriori difformità presenti:

- frazionamento e fusione di piccola porzione di unità immobiliare a vantaggio del vano scala condominiale;
- piccola variazione nella sagoma del terrazzo dal lato fronteggiante la corte interna.

Pertanto, sarà necessario predisporre SCIA in sanatoria per le suddette difformità e Segnalazione Certificata di Agibilità ad oggi non presente: tali opere saranno a carico del futuro aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfettariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.

Si evidenzia, inoltre, che la superficie relativa al locale ripostiglio nel sottotetto risulta essere stata realizzata senza titolo edilizio, ed in quanto ad oggi non sanabile, non viene considerata nella valutazione di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'immobile non 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.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio del Comune di Pescara.

Le ricerche hanno individuato le seguenti autorizzazioni edilizie.

In forza di Concessione edilizia in variante n 32945/3-2143/urb. 802 del 07/08/1974 l'impresa SICHETTI & DE LUCA SNC ha realizzato un fabbricato di civile abitazione a 4 piani fuori terra adibiti ad abitazione, piano terra adibito a negozi e corpo edilizio esterno adibito a parcheggio coperto oltre ad area a parcheggio scoperta.

Non è presente il certificato di agibilità.

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 sussiste corrispondenza catastale ed urbanistica. Lo stato di fatto evidenzia:

- diversa sagoma dell'unità rispetto al progetto approvato del 1974;
- la fusione realizzata tra la suddetta unità e quella adiacente, appartenente alla stessa ditta, attuata attraverso la demolizione di una porzione di muro divisorio.

Pertanto, sarà necessario richiedere sanatoria edilizia per la difformità della sagoma realizzata senza incremento della superficie utile e per la ricostruzione della porzione di parete demolita. Infine dovrà essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità ad oggi non presente.

Dette opere saranno a carico del futuro aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfettariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.632,72

Spese condominiali anni prec. € 7.145,88

Spese condominiali anno 2023 € 1.632,72

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 22,70

Spese condominiali anni precedenti € 89,69

Spese condominiali anno 2023 € 22,70

**ASTE
GIUDIZIARIE**



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

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

-

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

-

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Publicazione
 riproduzione o riproduzione



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

-

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

-

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

L'immobile confina con stessa ditta, vano scala condominiale, via Candeloro, salvo altri aventi causa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'immobile confina con stessa ditta, vano scala condominiale, via Candeloro, salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 112,00 mq | 126,71 mq | 1 | 126,71 mq | 3,00 m | 4 |
| Terrazza | 110,00 mq | 110,00 mq | 0,20 | 22,00 mq | 0,00 m | 4 |
| veranda | 4,95 mq | 5,25 mq | 0,95 | 4,99 mq | 0,00 m | 4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 153,70 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 153,70 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Appartamento sito al piano quarto-quinto sottotetto di un fabbricato di civile abitazione pluri-familiare.

L'unità immobiliare al piano quarto (interno 15) è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 bagni, n 3 camere da letto, terrazzo perimetrale e veranda; il piano quinto è costituito da locale ripostiglio di piccole dimensioni (interno 11) a cui si accede da scala interna condominiale.

Si evidenzia, inoltre, che la superficie relativa al locale ripostiglio nel sottotetto risulta essere stata realizzata senza titolo edilizio, ed in quanto ad oggi non sanabile, non viene considerata nella determinazione della superficie convenzionale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa | 12,60 mq | 13,60 mq | 0,5 | 6,80 mq | 2,50 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 6,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 6,80 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piena proprietà di autorimessa sita al piano terra di un corpo edilizio ad un piano fuori terra collegato ad un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare.

L'unità ha accesso da corte comune condominiale con ampio spazio di manovra.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, in prossimità del Porto turistico; l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove coesistono complessi edilizi multipiano di vecchia costruzione ed aree di recente riqualificazione ambientale.

L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/2005 | | Catusto Fabbricati Fg 27, Part. 928, Sub. 19 Categoria C2 Cl. I, Cons. 12 MQ Rendita € 0,03 Ramo 5 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/2005 | | Catusto Fabbricati Fg 27, Part. 928, Sub. 16 Categoria A2 Cl. I, Cons. 65 Ramo 5 |

Publicazione
ripubblicazione o ripro

| | | |
|------------------------------|--|--|
| | | Piano 4 |
| Dal 01/01/2005 al 03/03/2014 | | Catusto Fabbricati Fg. 27, Part. 928, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 1,57 Piano 4 |
| Dal 01/01/2005 al 03/03/2014 | | Catusto Fabbricati Fg. 27, Part. 928, Sub. 19 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 MQ Rendita € 0,03 Piano 5 |
| Dal 03/03/2014 al 13/04/2023 | | Catusto Fabbricati Fg. 27, Part. 928, Sub. 55 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 150,00 mq Rendita € 910,26 Piano 4-5 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/2005 | | Catusto Fabbricati Fg. 27, Part. 1193, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Piano T |
| Dal 01/01/2005 al 13/04/2023 | | Catusto Fabbricati Fg. 27, Part. 928, Sub. 39 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 50,35 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Catasto fabbricati (CF)

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cons. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Griffato |
| | 27 | 928 | 55 | | A2 | 3 | 7.5 | 159,00mq | 910,26 € | 4-5 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che ai fini della commerciabilità del bene sarà necessario frazionare l'unità immobiliare del piano 4° dalla pertinenza al piano 5°.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cons. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Griffato |
| | 27 | 928 | 39 | | C6 | 4 | 13 | 15mq | 50,35 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale: le difformità riscontrate sono costituite dalla fusione della suddetta unità con quella adiacente appartenente alla stessa ditta, realizzata attraverso la demolizione di una porzione di muro divisorio. Viene previsto il ripristino allo stato legittimato mediante la ricostruzione della parete muraria demolita.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Si precisa che non sussiste regolarità urbanistica.

Pertanto, sarà necessario predisporre SCIA in sanatoria per le suddette difformità e segnalazione di inidoneità all'Agibilità ad oggi non presente: tali opere saranno a carico del futuro aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfettariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Si evidenzia, inoltre, che la superficie relativa al locale ripostiglio nel sottotetto risulta essere stata realizzata senza titolo edilizio, ed in quanto ad oggi non sanabile, non viene considerata nella determinazione della superficie convenzionale.

Si precisa, inoltre, che non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di:

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Non sussiste corrispondenza catastale ed urbanistica: lo stato di fatto evidenzia la fusione realizzata tra la suddetta unità e quella adiacente, appartenente alla stessa ditta, attuata attraverso la demolizione di una porzione di muro divisorio.

Viene previsto il ripristino allo stato legittimato mediante la ricostruzione della parete muraria demolita.

Pertanto, sarà necessario richiedere autorizzazione edilizia per la ricostruzione della porzione demolita e Segnalazione Certificata di Agibilità ad oggi non presente: tali opere saranno a carico del futuro aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfettariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.

Si precisa, inoltre, che non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Non sono presenti contratti di locazione in essere

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Non sono presenti contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Copertura: a falde inclinate
 Manto di copertura: tegole
 Pareti esterne: rivestimento quarzo plastico
 Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica
 Il fabbricato nel suo complesso si presenta in sufficiente stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

L'immobile risulta occupato dal figlio della debitrice
 , in comodato d'uso gratuito non registrato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dal figlio della debitrice
 , in comodato d'uso gratuito non registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/07/1976 al 01/05/2005 | | Compravendita | | | |
| | | Reg. gte | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notato di SANTO | 14/07/1976 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gte | Reg. part. |
| | | Pescara | 09/08/1976 | | 4818 |
| Dal 01/01/2005 al 07/11/2022 | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Reg. gte | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

| | | | | |
|----------------------|---------------|-------------|------------------|-------------------|
| | | 01/01/2005 | | |
| Trascrizione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | PESCARA | 07/11/2005 | | 11040 |
| Registrazione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | PESCARA | 17/05/2005 | 24 | 42 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/07/1976 al 01/01/2005 | | Compravendita | | | |
| | | Ro gante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notato DI SANTO | 14/07/1976 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 09/06/1976 | 000 | 4818 |
| Dal 01/01/2005 al 07/11/2022 | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Ro gante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 01/01/2005 | | |

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Reg. gen. 12376 - Reg. part. 1600
 Importo: € 12.307,68
 A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
 Contro

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
 Trascritto a Pescara il 13/10/2022
 Reg. gen. 16419 - Reg. part. 11693
 Quota: 14976,63
 A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
 Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale e della trascrizione del Pignoramento come sopraindicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 500,94 per l'ipoteca giudiziale, € 294 cadauno per le due ulteriori ipoteche giudiziali ed € 294,00 per la trascrizione del verbale di Pignoramento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pescara il 17/04/2018
 Reg. gen. 4672 - Reg. part. 702
 Importo: € 100.000,00
 A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
 Contro
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pescara il 25/03/2021
 Reg. gen. 4494 - Reg. part. 519
 Importo: € 10.000,00
 A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
 Contro
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pescara il 06/08/2021

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Reg. gen. 12376 - Reg. part. 1600
 Importo: € 12.307,68
 A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
 Contro

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
 Trascritto a Pescara il 13/10/2022
 Reg. gen. 16419 - Reg. part. 11693
 Quota: 14976,63
 A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
 Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale e della trascrizione del Pignoramento come sopraindicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 500,94 per l'ipoteca giudiziale, € 294 cadauno per le due ulteriori ipoteche giudiziali ed € 294,00 per la trascrizione del verbale di Pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

L'immobile è ubicato in sottozona B3 del vigente PRG comunale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'immobile è ubicato in sottozona B3 del vigente PRG comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

L'immobile non 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 demaniale o di pubblica utilità. L'immobile non risulta agibile.

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio del Comune di Pescara.

Le ricerche hanno individuato le seguenti autorizzazioni edilizie.

In forza di Concessione edilizia in variante n 32945/3-2143/urb. 802 del 07/08/1974 l'impresa SICHETTI & DE LUCA SNC ha realizzato un fabbricato di civile abitazione a 4 piani fuori terra adibiti ad abitazione, piano terra adibito a negozi e corpo edilizio esterno adibito a parcheggio coperto oltre ad area a parcheggio scoperta.

Successivamente si individuano, per gli immobili in oggetto, rispettivamente:

-per il subalterno 54, la concessione in sanatoria n 8804 del 27/03/2014 per il condono di una veranda di mq 6.05;

-per il subalterno 55, la concessione in sanatoria n 8803 del 27/03/2014 per il condono di una veranda di mq 4.95;

le cui planimetrie catastali allegate rappresentano gli ultimi grafici di progetto approvato per le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Non è presente il certificato di agibilità.

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 sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto ed i grafici allegati agli ultimi progetti approvati: difatti con la concessione a sanatoria n 8804 del 27/03/2014 viene sanata la veranda realizzata abusivamente mentre non sono regolarizzate ulteriori difformità presenti:

- frazionamento e fusione di piccola porzione di unità immobiliare a vantaggio del vano scala condominiale;
- piccola variazione nella sagoma del terrazzo dal lato fronteggiante la corte interna.

Pertanto, sarà necessario predisporre SCIA in sanatoria per le suddette difformità e Segnalazione Certificata di Agibilità ad oggi non presente: tali opere saranno a carico del futuro aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfettariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.

Si evidenzia, inoltre, che la superficie relativa al locale ripostiglio nel sottotetto risulta essere stata realizzata senza titolo edilizio, ed in quanto ad oggi non sanabile, non viene considerata nella determinazione del valore di stima.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'immobile non 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.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio del Comune di Pescara.

Publicazione
ripublicatione o ripro

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata la tipologia e le caratteristiche dei beni oggetto di esecuzione si ritiene opportuna la formazione di due lotti al fine di consentire una più agevole e conveniente collocazione sul mercato immobiliare.

I due lotti saranno così costituiti:

LOTTO 1

F 27 PART.LLA 928 SUB 54 CAT A/2

F 27 PART.LLA 928 SUB 40 CAT C/6

LOTTO 2

F 27 PART.LLA 928 SUB 55 CAT A/2

F 27 PART.LLA 928 SUB 39 CAT C/6

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto

Piena proprietà di appartamento (sub 54) sito al piano quarto-quinto sottotetto, di un fabbricato di civile abitazione pluri-familiare. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 bagni, n 3 camere da letto, terrazzo perimetrale e veranda. Il locale ripostiglio al piano quinto sottotetto ha accesso da vano scala condominiale. Si evidenzia che il locale sottotetto risulta realizzato senza titolo edilizio e non sussistono le condizioni per la sua regolarizzazione urbanistica. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, in prossimità del Porto turistico: l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove coesistono complessi edilizi di vecchia costruzione ed aree di recente riqualificazione ambientale. L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 928, Sub. 54, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 234.105,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra
- Piena proprietà di autorimessa (sub 40) sita al piano terra di un corpo edilizio ad un piano fuori terra collegato ad un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare. L'unità ha accesso da corte comune condominiale con ampio spazio di manovra. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, in prossimità del Porto turistico: l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove coesistono complessi edilizi di vecchia costruzione ed aree di recente riqualificazione ambientale. L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 928, Sub. 40, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.500,00

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, la tipologia edilizia e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile recentemente ristrutturato: pertanto, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo alla media tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 1500,00.

A tal valore va detratto il costo per la sanatoria delle difformità presenti nell'immobile e la redazione della segnalazione certificata di agibilità. Tale importo presunto, comprensivo dei diritti comunali, delle sanzioni e delle competenze professionali, corrisponde circa ad € 5.000

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto

Piena proprietà di appartamento (sub 55) sito al piano quarto-quinto sottotetto, di un fabbricato di civile abitazione pluri-familiare. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 bagni, n 3 camere da letto, terrazzo perimetrale e veranda. Il locale ripostiglio al piano quinto sottotetto ha accesso da vano scala condominiale. Si evidenzia che il locale sottotetto risulta realizzato senza titolo edilizio e non sussistono le condizioni per la sua regolarizzazione urbanistica. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara: l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove predominano complessi edilizi di vecchia costruzione. L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 928, Sub. 55, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 230.550,00

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra

Piena proprietà di autorimessa (sub 39) sita al piano terra di un corpo edilizio ad un piano fuori terra collegato ad un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare. L'unità ha accesso da corte comune condominiale con ampio spazio di manovra. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, in prossimità del Porto turistico: l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove coesistono complessi edilizi di vecchia costruzione ed aree di recente riqualificazione ambientale. L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 928, Sub. 39, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.200,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto | 151,70 mq | 1.500,00 €/mq | € 230.550,00 | 100,00% | € 230.550,00 |

Publicazione
ripubblicazione o ripro

| | | | | | |
|---|---------|---------------|-------------|---------|--------------|
| Bene N° 4 - Garage Peacora (PR) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | 6,89 mq | 1.500,00 €/mq | € 10.200,00 | 100,00% | € 10.200,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 240.750,00 |

Valore di stima: € 240.750,00

Deprezamenti

| Tipo/gli deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5000,00 | € |
| Spese condominiali insolite | 1447,90 | € |

Valore finale di stima: € 234.302,10

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 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro 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 vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 1200,00 ed € 1700,00 al mq con un valore medio di €/mq 1450,00.

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 dell'anno 2022:

Per l'anno 2022 - Semestre 2 - Abitazioni civili, si evincono i seguenti dati: per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1050,00 ed un valore massimo di € 1550,00 da cui si desume un valore medio di €/mq 1300,00.

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, la tipologia edilizia e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile recentemente ristrutturato: pertanto, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo alla media tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 1500,00.

A tal valore va detratto il costo per la sanatoria delle difformità presenti nell'immobile e la sanatoria che una segnalazione certificata di agibilità. Tale importo presunto, comprensivo dei diritti connessi, delle sanzioni e delle competenze professionali, corrisponde circa a € 5.000.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto

Piena proprietà di appartamento (sub 54) sito al piano quarto-quinto sottotetto, di un fabbricato di civile abitazione pluri-familiare. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 bagni, n 3 camere da letto, terrazzo perimetrale e veranda. Il locale ripostiglio al piano quinto sottotetto ha accesso da vano scala condominiale. Si evidenzia che il locale sottotetto risulta realizzato senza titolo edilizio e non sussistono le condizioni per la sua regolarizzazione urbanistica. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, in prossimità del Porto turistico: l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove coesistono complessi edilizi di vecchia costruzione ed aree di recente riqualificazione ambientale. L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 928, Sub. 54, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in sottozona B3 del vigente PRG comunale.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra

Piena proprietà di autorimessa (sub 40) sita al piano terra di un corpo edilizio ad un piano fuori terra collegato ad un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare. L'unità ha accesso da corte comune condominiale con ampio spazio di manovra. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, in prossimità del Porto turistico: l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove coesistono complessi edilizi di vecchia costruzione ed aree di recente riqualificazione ambientale. L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 928, Sub. 40, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in sottozona B3 del vigente PRG comunale.

Prezzo base d'asta: € 234.222,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto

Piena proprietà di appartamento (sub 55) sito al piano quarto-quinto sottotetto, di un fabbricato di civile abitazione pluri-familiare. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 bagni, n 3 camere da letto, terrazzo perimetrale e veranda. Il locale ripostiglio al piano quinto sottotetto ha accesso da vano scala condominiale. Si evidenzia che il locale sottotetto risulta realizzato senza titolo edilizio e non sussistono le condizioni per la sua regolarizzazione urbanistica. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara: l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove predominano complessi edilizi di vecchia costruzione. L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 928, Sub. 55, Categoria A2

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in sottozona B3 del vigente PRG comunale.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra
Piena proprietà di autorimessa (sub 39) sita al piano terra di un corpo edilizio ad un piano fuori terra collegato ad un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare. L'unità ha accesso da corte comune condominiale con ampio spazio di manovra. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, in prossimità del Porto turistico: l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove coesistono complessi edilizi di vecchia costruzione ed aree di recente riqualificazione ambientale. L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 928, Sub. 39, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in sottozona B3 del vigente PRG comunale.

Prezzo base d'asta: € 234.302,10

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 240/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 234.222,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Pescara (PB) - Via Antonio Cadolero, 22, interno 15, piano 4-5 sottotetto | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipo/gli immobili: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 27, Part. 92R, Sub. 54, Categoria A2 | Superficie | 156,07 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. | | |
| Descrizione: | <p>Plena proprietà di appartamento (sub 54) sito al piano quarto-quinto sottotetto, di un fabbricato di civile abitazione pluri-familiare. L'unità immobiliare è composta da un grosso soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere da letto, terrazzo periferico e veranda. Il locale riposto gli al piano quinto sottotetto ha accesso da vano scala condominiale. Si evidenzia che il locale sottotetto risulta realizzato senza titolo edilizio e non sussistono le condizioni per la sua regolarizzazione urbanistica. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, in prossimità del Porto turistico: l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove coesistono complessi edili di vecchia costruzione ed aree di recente riqualificazione ambientale. L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.</p> <p>Si precisa che non sussiste regolarità urbanistica per gli immobili oggetto della procedura. Pertanto, sarà necessaria la regolarizzazione urbanistica per le difformità riscontrate e Segnalazione Certificata di Agibilità ad oggi non presente: dette opere saranno a carico del futuro aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfetariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.</p> <p>Per i subalterni 55 e 59 non risulta trascritta l'accettazione di eredità.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dalla debitrice sig. | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|----------------------------|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Pescara (PB) - Via Antonio Cadolero 30, interno 3, piano terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipo/gli immobili: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg 27, Part. 92R, Sub. 40, Categoria C5 | Superficie | 9,00 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare in oggetto si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. | | |
| Descrizione: | <p>Plena proprietà di autorimessa (sub 40) situata al piano terra di un corpo edilizio ad un piano fuori terra collegato ad un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare. L'unità ha accesso da corte comune condominiale con ampio spazio di manovra. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, in prossimità del Porto turistico: l'intorno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove coesistono complessi edili di vecchia costruzione ed aree di recente riqualificazione ambientale. L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.</p> <p>Si precisa che non sussiste regolarità urbanistica per gli immobili oggetto della procedura. Pertanto, sarà</p> | | |

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

| | |
|---|---|
| | necessaria la regolarizzazione urbanistica per le difformità riscontrate e Segnalazione Certificata di Agibilità ad oggi non presente: dette opere saranno a carico del futuro aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfaitariamente e detratti dal valore finale di stima del bene. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dalla debitrice |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 234.302,10**Bene N° 3 - Appartamento**

| | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Pescara (PE) - via Antonio Candeloro, 22, interno 13, piano 4-5 sottotetto | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipo/gli immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 27, Part. 928, Sub. 55, Categoria A2 | Superficie | 153,70mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. | | |
| Descrizione: | <p>Plena proprietà di appartamento (sub 55) sito al piano quarto-quinto sottotetto, di un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 bagni, n 3 camere da letto, terrazzo peribotale e veranda. Il locale ripostiglio al piano quinto sottotetto ha accesso da vano scala condominiale. Si esprime che il locale sottotetto risulta realizzato senza titolo edilizio e non sussistono le condizioni per la sua regolarizzazione urbanistica. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara; l'interno è costituito da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ove predominano complessi edili di vecchia costruzione. L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali.</p> <p>Si precisa che non sussiste regolarità urbanistica per gli immobili oggetto della procedura. Pertanto, sarà necessaria la regolarizzazione urbanistica per le difformità riscontrate e Segnalazione Certificata di Agibilità ad oggi non presente: dette opere saranno a carico del futuro aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfaitariamente e detratti dal valore finale di stima del bene. Per i subaltri 55 e 59 non risulta trascritta l'acquistazione di eredità.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | NO | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal figlio della debitrice in comodato d'uso gratuito non registrato. | | |

Bene N° 4 - Garage

| | | | |
|----------------------------|--|-------------------|--------|
| Ubicazione: | Pescara (PE) - via Antonio Candeloro 30, interno 3, piano terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipo/gli immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg 27, Part. 928, Sub. 39, Categoria C6 | Superficie | 6,80mq |
| Stato conservativo: | Il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare in oggetto si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione. | | |
| Descrizione: | Plena proprietà di autorimessa (sub 39) sita al piano terra di un corpo edilizio ad un piano fuori terra collegato ad un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare. L'area è posta nelle vicinanze delle principali strutture e dei servizi essenziali. | | |

Publicazione
ripubblicazione o ripro

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 15, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 17/04/2018
Reg. gen. 4672 - Reg. part. 702
Importo: € 100.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 13/10/2022
Reg. gen. 16419 - Reg. part. 11693
Quota: 14976,63
A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 17/04/2018
Reg. gen. 4672 - Reg. part. 702
Importo: € 100.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 13/10/2022
Reg. gen. 16419 - Reg. part. 11693
Quota: 14976,63
A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
Contro

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO, 22, INTERNO 13, PIANO 4-5 SOTTOTETTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 17/04/2018
Reg. gen. 4672 - Reg. part. 702
Importo: € 100.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/03/2021
Reg. gen. 4494 - Reg. part. 519
Importo: € 10.000,00
A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
Contro
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 06/08/2021
Reg. gen. 12376 - Reg. part. 1600
Importo: € 12.307,68
A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
Contro

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 13/10/2022
Reg. gen. 16419 - Reg. part. 11693
Quota: 14976,63
A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
Contro

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO 30, INTERNO 3, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 17/04/2018
Reg. gen. 4672 - Reg. part. 702
Importo: € 100.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/03/2021
Reg. gen. 4494 - Reg. part. 519
Importo: € 10.000,00

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
Contro

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 06/08/2021
Reg. gen. 12376 - Reg. part. 1600
Importo: € 12.307,68
A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
Contro

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 13/10/2022
Reg. gen. 16419 - Reg. part. 11693
Quota: 14976,63
A favore di CONDOMINIO VIA DEI PELIGNI 19 PESCARA
Contro

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

