

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mattei Mariangela, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.

Promossa da



Contro



Incarico .....	10
Premessa .....	10
Lotto 1 .....	11
Descrizione .....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	12
Titolarità.....	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	13
Confini .....	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	14
Consistenza .....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	15
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	15
Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	16
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	16
Precisazioni .....	16
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	16

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	16
<b>Patti</b> .....	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	17
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	17
<b>Stato conservativo</b> .....	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	17
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	17
<b>Parti Comuni</b> .....	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	17
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	17
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	18
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	18
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	18
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	18
<b>Stato di occupazione</b> .....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	19
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	19
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	19
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	19
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	20
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	21
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	21
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	23
<b>Normativa urbanistica</b> .....	24
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	24

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	25
Regolarità edilizia.....	26
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	26
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5</b> .....	27
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T</b> .....	28
Lotto 2.....	29
Descrizione.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	30
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali.....	31
Precisazioni.....	32
Patti.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 3.....	38
Descrizione.....	38
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1</b> .....	38
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1</b> .....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1</b> .....	39
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1</b> .....	39

Titolarità.....	39
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	40
Confini .....	40
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	40
Consistenza .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	41
Cronistoria Dati Catastali .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	42
Dati Catastali.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	43
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	43
Precisazioni.....	44
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	44
Patti.....	44
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	45
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	45
Stato conservativo.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	45
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	45
Parti Comuni.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	45
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	45
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....	46

<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>46</b>
Stato di occupazione.....	46
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>46</b>
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>46</b>
Provenienze Ventennali.....	47
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>47</b>
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>48</b>
Formalità pregiudizievoli.....	49
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>49</b>
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>50</b>
Normativa urbanistica.....	52
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>52</b>
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>53</b>
Regolarità edilizia.....	54
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>54</b>
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>54</b>
Vincoli od oneri condominiali .....	54
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>55</b>
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1.....</b>	<b>55</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>57</b>
Descrizione.....	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Titolarità.....	57
Confini .....	58
Consistenza .....	58
Cronistoria Dati Catastali .....	58
Dati Catastali.....	59
Precisazioni .....	60
Patti .....	60
Stato conservativo.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione.....	61
Provenienze Ventennali.....	61

Formalità pregiudizievoli.....	62
Normativa urbanistica.....	63
Regolarità edilizia.....	65
Vincoli od oneri condominiali .....	65
Lotto 5.....	66
Descrizione.....	66
Completezza documentazione ex art. 567.....	66
Titolarità.....	66
Confini .....	67
Consistenza .....	67
Cronistoria Dati Catastali .....	67
Dati Catastali.....	68
Precisazioni.....	68
Patti .....	68
Stato conservativo.....	69
Servitù, censo, livello, usi civici.....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Stato di occupazione.....	69
Provenienze Ventennali.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	71
Normativa urbanistica.....	72
Regolarità edilizia.....	73
Lotto 6.....	74
Descrizione.....	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	74
Titolarità.....	74
Confini .....	75
Consistenza .....	75
Cronistoria Dati Catastali .....	76
Dati Catastali.....	76
Precisazioni .....	77
Patti .....	77
Stato conservativo.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici.....	77
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	77
Stato di occupazione.....	78
Provenienze Ventennali.....	78
Formalità pregiudizievoli.....	79

Normativa urbanistica.....	80
Regolarità edilizia.....	81
Vincoli od oneri condominiali .....	82
<b>Lotto 7</b> .....	83
Descrizione.....	83
Completezza documentazione ex art. 567.....	83
Titolarità.....	83
Confini .....	84
Consistenza .....	84
Cronistoria Dati Catastali .....	84
Dati Catastali.....	85
Precisazioni.....	86
Patti .....	86
Stato conservativo.....	86
Servitù, censo, livello, usi civici.....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	86
Stato di occupazione.....	86
Provenienze Ventennali.....	87
Formalità pregiudizievoli.....	88
Normativa urbanistica.....	89
Regolarità edilizia.....	90
Vincoli od oneri condominiali .....	91
Stima / Formazione lotti.....	92
<b>Lotto 1</b> .....	92
<b>Lotto 2</b> .....	93
<b>Lotto 3</b> .....	94
<b>Lotto 4</b> .....	95
<b>Lotto 5</b> .....	95
<b>Lotto 6</b> .....	96
<b>Lotto 7</b> .....	96
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	100
<b>Lotto 1</b> .....	100
<b>Lotto 2</b> .....	102
<b>Lotto 3</b> .....	103
<b>Lotto 4</b> .....	106
<b>Lotto 5</b> .....	107
<b>Lotto 6</b> .....	109
<b>Lotto 7</b> .....	110



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.....	112
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 653.100,00</b> .....	112
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 369.097,76</b> .....	113
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 185.380,00</b> .....	113
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 105.134,25</b> .....	114
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 64.106,25</b> .....	115
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 214.384,11</b> .....	116
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 161.067,44</b> .....	116



All'udienza del 20/05/2024, la sottoscritta Arch. Mattei Mariangela, con studio in Via Dei Marsi, 174 - 65127 - Pescara (PE), email architetto.mattei@libero.it, PEC mariangela.mattei@archiworldpec.it, Tel. 347 6868367, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2024 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) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Vittorio Colonna n°40, scala A, interno 17, piano 6
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 25-27, piano T
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° , piano T
- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 42-44, piano T
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Viale Vittoria Colonna 34-36-38, piano T

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via Antonio Candeloro n. 34, in un contesto prettamente residenziale zona compresa a sud del Porto Canale, fino al Viale Pepe ed al tracciato ferroviario, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 3 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 600 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un appartamento ad uso residenziale sito al piano quarto e quinto di un edificio composto da n. 5 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-ovest e nord-est, ha una superficie convenzionale pari a 228,00 mq. Il piano quarto è così composto: ingresso, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, doppi servizi igienici e due camere da letto, con due balconi. Nel soggiorno è presente una scala che permette l'accesso al piano quinto/sottotetto, dove troviamo il ingresso, angolo-cottura, soggiorno-pranzo, servizio igienico e due camere da letto, con 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.

La sottoscritta, CTU ha dato inizio alle operazioni peritali di accesso all'appartamento in accordo con il custode ██████████ nominato custode giudiziario della procedura in oggetto, tramite raccomandata A/R in data 28/05/2024. La data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto veniva fissata per il giorno 04/06/2024 alle ore 15,30. Il giorno del sopralluogo era presente, il S ██████████ (marito dell'esecutata), Dott. ██████████ e la sottoscritta. La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha riscontrato che l'immobile è disabitato. Durante il sopralluogo è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento e ad effettuare le operazioni di rito. (Cfr. allegato n°1)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via Antonio Candeloro n. 34, in un contesto prettamente residenziale zona compresa a sud del Porto Canale, fino al Viale Pepe ed al tracciato ferroviario, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 3 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 600 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale con accesso da Via Antonio

Candeloro n. 34 ed area di manovra comuni. Situata in zona definita "porta nuova", dotata di servizi e parcheggi limitrofi.

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.

La sottoscritta, CTU ha dato inizio alle operazioni peritali di accesso al garage in accordo con il custode Augusto Careni, nominato custode giudiziario della procedura in oggetto, tramite raccomandata A/R in data 28/05/2024. La data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto veniva fissata per il giorno 04/06/2024 alle ore 15,30. Il giorno del sopralluogo era presente, Il Sig. [REDACTED] (marito dell'esecutata), Dott. [REDACTED] e la sottoscritta. La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha riscontrato che l'immobile è disabitato. Durante il sopralluogo è stato possibile accedere all'interno del garage e ad effettuare le operazioni di rito. (Cfr. allegato n°1)

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

---

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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta Società Immobiliare [REDACTED], dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 572 del 22 novembre 2000;
- Variante alla Concessione edilizia n°56760 del 25 giugno 2002;
- Dichiarazione di Abitabilità n° Reg. 9729 del 23 agosto 2002.

(Cfr. allegato n°12)

Il bene è pervenuto al debitore [REDACTED] mediante Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 10576 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11354.1/2002 Reparto PI di PESCARA in atti dal 21/10/2002. (Cfr. allegato n°5 - allegato n°6)

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

---

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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta Società Immobiliare [REDACTED], dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 572 del 22 novembre 2000;
- Variante alla Concessione edilizia n°56760 del 25 giugno 2002;
- Dichiarazione di Abitabilità n° Reg. 9729 del 23 agosto 2002.

(Cfr. allegato n°12)

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 10576 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11354.1/2002 Reparto PI di PESCARA in atti dal 21/10/2002. (Cfr. allegato n°7 - allegato n°8)

### **TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguente esecutato:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 10576 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11354.1/2002 Reparto PI di PESCARA in atti dal 21/10/2002 (Cfr. allegato n°5).

Secondo quanto riportato nell'Estratto dell'anagrafe nazionale del Comune di Pescara, il [REDACTED] risulta residente a Pescara alla strada Via Antonio Candeloro n. 34. (Cfr. allegato n°2).

Secondo quanto riportato nel certificato di matrimonio dello Stato Civile del Comune di Pescara, il sig.ra [REDACTED] risulta essere sposata con il [REDACTED] (Cfr. allegato n°3 - Cfr. allegato n°4)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguente esecutato:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 10576 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11354.1/2002 Reparto PI di PESCARA in atti dal 21/10/2002. (Cfr. allegato n°7 - allegato n°8)

Secondo quanto riportato nell'Estratto dell'anagrafe nazionale del Comune di Pescara, il [REDACTED] risulta residente a Pescara alla strada Via Antonio Candeloro n. 34. (Cfr. allegato n°2).

Secondo quanto riportato nel certificato di matrimonio dello Stato Civile del Comune di Pescara, [REDACTED] risulta essere sposata con il [REDACTED] (Cfr. allegato n°3 - Cfr. allegato n°4)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

L'appartamento pignorato (unità immobiliare identificata in Catasto fabbricati del Comune di Pescara (PE) al foglio 27 particella 2012 subalterno 35).

Presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione, in senso orario a partire dall'ingresso all'appartamento stesso:

- BCNC (pianerottolo, vano ascensore, vano scale);

- Distacchi su aree esterne su due lati;
- Appartamento altra proprietà con ingresso sullo stesso pianerottolo;

(Cfr. allegato n°6)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

Il garage pignorato (unità immobiliare identificata in Catasto fabbricati del Comune di Pescara (PE) al foglio 27 particella 2012 subalterno 22).

Presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione, in senso orario a partire dall'ingresso dello stesso garage:

- BCNC (androne condominiale, vano ascensore, vano scale);
- Garage altra proprietà con ingresso dall'area di manovra comune;

(Cfr. allegato n°7)

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	228,00 mq	228,00 mq	1	228,00 mq	2,70 m	4-5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>228,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>228,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai dati dimensionali esplicitati, la sottoscritta precisa che: le superfici lorde sono state desunte, con metodo scali metrico-grafico, dalla planimetria catastale acquisita, previa verifica a campione sui luoghi, applicando idonei coefficienti correttivi; le superfici nette sono state stimate, con accettabile approssimazione tecnica ed in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in esame, in ragione del 90% delle lorde; le altezze interne corrispondono a quelle indicate dalla stessa planimetria catastale. (Cfr. allegato n°5 - allegato n°6)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai dati dimensionali esplicitati, la sottoscritta precisa che: le superfici lorde sono state desunte, con metodo scali metrico-grafico, dalla planimetria catastale acquisita, previa verifica a campione sui luoghi, applicando idonei coefficienti correttivi; le superfici nette sono state stimate, con accettabile approssimazione tecnica ed in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in esame, in ragione del 90% delle lorde; le altezze interne corrispondono a quelle indicate dalla stessa planimetria catastale. (Cfr. allegato n°7 - allegato n°8)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2001 al 06/06/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2012, Sub. 13,14,15,16 e 17 Categoria F3 Superficie catastale 228 mq
Dal 06/06/2002 al 04/06/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2012, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 Superficie catastale 228 mq Rendita € 1.152,99 Piano 4-5

VARIAZIONE del 06/06/2002 Pratica n. 87149 in atti dal 06/06/2002 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2034.1/2002). Immobili soppressi, originari del precedente: Comune: PESCARA (G482) (PE) Foglio 27 Particella 2012 Subalterno 13 Foglio 27 Particella 2012 Subalterno 14 Foglio 27 Particella 2012 Subalterno 15 Foglio 27 Particella 2012 Subalterno 16 Foglio 27 Particella 2012 Subalterno 17

VARIAZIONE del 07/11/2005 Pratica n. PE0121532 in atti dal 07/11/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 22017.1/2005) (Cfr. allegato n°5 - allegato n°6)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2001 al 06/06/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2012, Sub. 22 Categoria F3
Dal 06/06/2002 al 04/06/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2012, Sub. 22, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 Superficie catastale 25 mq Rendita € 77,47 Piano T

IN CORSO DI COSTRUZIONE del 30/07/2001 Pratica n. 143349 in atti dal 30/07/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 1339.1/2001).

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/06/2002 Pratica n. 87191 in atti dal 06/06/2002 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.2035.1/2002) (Cfr. allegato n°7 - allegato n°8)

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	2012	35	2	A2	3	9,5	228 mq	1152,99 €	4-5	

**Corrispondenza catastale**

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

VARIAZIONE del 06/06/2002 Pratica n. 87149 in atti dal 06/06/2002 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2034.1/2002). Immobili soppressi, originari del precedente: Comune: PESCARA (G482) (PE) Foglio 27 Particella 2012 Subalterno 13 Foglio 27 Particella 2012 Subalterno 14 Foglio 27 Particella 2012 Subalterno 15 Foglio 27 Particella 2012 Subalterno 16 Foglio 27 Particella 2012 Subalterno 17.

VARIAZIONE del 07/11/2005 Pratica n. PE0121532 in atti dal 07/11/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 22017.1/2005) (Cfr. allegato n°5 – allegato n°6)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	2012	22	2	C6	4	20	25 mq	77,47 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

IN CORSO DI COSTRUZIONE del 30/07/2001 Pratica n. 143349 in atti dal 30/07/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 1339.1/2001).

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/06/2002 Pratica n. 87191 in atti dal 06/06/2002 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.2035.1/2002) (Cfr. allegato n°7 – allegato n°8)

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

L'immobile è stato realizzato dalla ditta Società Immobiliare [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 572 del 22 novembre 2000;
- Variante alla Concessione edilizia n°56760 del 25 giugno 2002;



- Dichiarazione di Abitabilità n° Reg. 9729 del 23 agosto 2002.  
(Cfr. allegato n°12)

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

---

L'immobile è stato realizzato dalla ditta Società Immobiliare " [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 572 del 22 novembre 2000;
- Variante alla Concessione edilizia n°56760 del 25 giugno 2002;
- Dichiarazione di Abitabilità n° Reg. 9729 del 23 agosto 2002.

(Cfr. allegato n°12)

---

**PATTI**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

---

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

---

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

---

Dal sopralluogo effettuato in data 04/06/2024 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso buono (Cfr. allegato n°9).

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

---

Dal sopralluogo effettuato in data 04/06/2024 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso buono (Cfr. allegato n°10).

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale denominato "Condominio il giardino", ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, è dotato di una corte condominiale recintata. Pertanto le parti comuni sono rappresentati dall'ingresso, vano scala, androne condominiale ed il giardino.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, è dotato di una corte condominiale recintata. Pertanto le parti comuni sono rappresentati dall'ingresso, vano scala, androne condominiale ed il giardino.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

---

Per quanto in atti, ovvero per quanto disponibile e potuto verificare presso i Pubblici Uffici, appare non rilevarsi, ad oggi, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

---

Per quanto in atti, ovvero per quanto disponibile e potuto verificare presso i Pubblici Uffici, appare non rilevarsi, ad oggi, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

---

Posto che l'immobile pignorato, nella sua interezza (piano quarto e piano quinto/sottotetto), per quanto si è potuto visionare, appare in normali condizioni statiche, di seguito si riporta un'analisi delle principali caratteristiche costruttive dello stesso:

- 1) Accessibilità: buona. Il fabbricato è accessibile agevolmente, anche con autoveicolo, attraverso strada di accesso prospiciente;
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona sia a livello planimetrico che in riferimento alle altezze dei locali (h= 2.70 mt circa piano quarto e h= 2,20 mt media piano quinto/sottotetto);
- 3) Funzionalità degli impianti: per gli impianti termici, elettrici, idrosanitari e gas-cucina non si sono rinvenute le relative certificazioni di conformità. Attualmente il riscaldamento, l'acqua sanitaria ed i fornelli della cucina a gas, dell'intero immobile pignorato, sono alimentati da n.1 caldaia a gas metano;
- 4) Grado di finitura: complessivamente "buono" sia per i pavimenti in gres porcellanato posto in opera su tutta l'abitazione, sia per i rivestimenti in gres porcellanato per i bagni; gli infissi interni ed esterni risultano di buona fattura; così come gli impianti sanitari e rubinetterie;
- 5) Stato conservativo: "buono" relativamente all'intera abitazione;
- 6) Solaio: in latero-cemento;
- 7) Esposizione: normale (Nord);
- 8) Panoramicità: buona.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

---

Posto che l'immobile pignorato, nella sua interezza (piano quarto e piano quinto/sottotetto), per quanto si è potuto visionare, appare in normali condizioni statiche, di seguito si riporta un'analisi delle principali caratteristiche costruttive dello stesso:

- 1) Accessibilità: buona. Il fabbricato è accessibile agevolmente, anche con autoveicolo, attraverso strada di accesso prospiciente;
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona sia a livello planimetrico che in riferimento alle altezze dei locali (h= 2.70 mt circa piano quarto e h= 2,20 mt media piano quinto/sottotetto);
- 3) Funzionalità degli impianti: per gli impianti termici, elettrici, idrosanitari e gas-cucina non si sono rinvenute le relative certificazioni di conformità. Attualmente il riscaldamento, l'acqua sanitaria ed i fornelli della cucina a gas, dell'intero immobile pignorato, sono alimentati da n.1 caldaia a gas metano;

- 4) Grado di finitura: complessivamente "buono" sia per i pavimenti in gres porcellanato posto in opera su tutta l'abitazione, sia per i rivestimenti in gres porcellanato per i bagni; gli infissi interni ed esterni risultano di buona fattura; così come gli impianti sanitari e rubinetterie;
- 5) Stato conservativo: "buono" relativamente all'intera abitazione;
- 6) Solaio: in latero-cemento;
- 7) Esposizione: normale (Nord);
- 8) Panoramicità: buona.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

L'immobile risulta libero.

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

L'immobile risulta libero.

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2001 al 06/06/2002		<b>IN CORSO DI COSTRUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 06/06/2002 al 04/06/2024		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DI PIERDOMENICO GIOVANNI	14/10/2002	10576	
<b>Trascrizione</b>					

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CEPAGATTI		15733	11354
<b>Registrazione</b>			
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.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 10576 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11354.1/2002 Reparto PI di PESCARA in atti dal 21/10/2002. (Cfr. allegato n°5 - allegato n°6)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2001 al 06/06/2002	[REDACTED]	<b>IN CORSO DI COSTRUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 06/06/2002 al 04/06/2024	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
DI PIERDOMENICO GIOVANNI	14/10/2002			10576	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
CEPAGATTI				15733	11354
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 10576 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11354.1/2002 Reparto PI di PESCARA in atti dal 21/10/2002. (Cfr. allegato n°7 - allegato n°8)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Iscritto a PESCARA il 17/10/2002  
Reg. gen. 15734 - Reg. part. 2508  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 0,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: DI PIERDOMENICO GIOVANNI  
Data: 14/10/2002  
N° repertorio: 10577  
Note: Comunicazione n° 795 del 28/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2009. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 art. 40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
Iscritto a PESCARA il 17/07/2008  
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1402  
Importo: € 150.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 133.692,33  
Spese: € 0,00  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 03/10/2017  
N° repertorio: 1404/2017  
Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;  
Relativamente all'unità negoziale n°4 per la quota 1/1\_Proprietà;

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 06/05/2020

Reg. gen. 4543 - Reg. part. 684

Importo: € 400.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 362.106,50

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 12/10/2017

N° repertorio: 1467

Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

Relativamente all'unità negoziale n°4 per la quota 1/1\_Proprietà

**Trascrizioni**

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UNEP TRIBUNALE DI PESCARA il 22/01/2024

Reg. gen. 938 - Reg. part. 676

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

Relativamente all'unità negoziale n°4 per la quota 1/1\_Proprietà

Con riferimento agli immobili di cui al quadro "B" su precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni e con quanto altro vi insista attualmente e/o vi sia in seguito introdotto e/o che sia reputato immobile ad i sensi di legge, anche se non specificatamente indicato si precisa che l'immobile e riportato al punto 3 nell'unità negoziale n.2 del presente quadro "B" risulta catastalmente soppresso dal 16/10/2018 ed attualmente identificato nel catasto fabbricati del comune di Pescara al Foglio 25 Particella 160 Subalterno 150 (142), via dei Peligni 25-27 piano T, Categoria C/1, Classe 6, Mq 119, Rendita euro 1960,52.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

L'Atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 133.692,33 oltre ad interessi e spese.

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 938 - Reg. part. 676 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;
- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;

(Cfr. allegato n°11)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Iscritto a PESCARA il 17/10/2002  
Reg. gen. 15734 - Reg. part. 2508  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 0,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: DI PIERDOMENICO GIOVANNI  
Data: 14/10/2002  
N° repertorio: 10577  
Note: Comunicazione n° 795 del 28/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2009. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 art. 40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
Iscritto a PESCARA il 17/07/2008  
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1402  
Importo: € 150.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 133.692,33  
Spese: € 0,00  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 03/10/2017  
N° repertorio: 1404/2017  
Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;  
Relativamente all'unità negoziale n°4 per la quota 1/1\_Proprietà;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
Iscritto a PESCARA il 06/05/2020  
Reg. gen. 4543 - Reg. part. 684  
Importo: € 400.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 362.106,50  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 12/10/2017  
N° repertorio: 1467

Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;  
Relativamente all'unità negoziale n°4 per la quota 1/1\_Proprietà

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UNEP TRIBUNALE DI PESCARA il 22/01/2024

Reg. gen. 938 - Reg. part. 676

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

Relativamente all'unità negoziale n°4 per la quota 1/1\_Proprietà

Con riferimento agli immobili di cui al quadro "B" su precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni e con quanto altro vi insista attualmente e/o vi sia in seguito introdotto e/o che sia reputato immobile ad i sensi di legge, anche se non specificatamente indicato si precisa che l'immobile e riportato al punto 3 nell'unità negoziale n.2 del presente quadro "B" risulta catastalmente soppresso dal 16/10/2018 ed attualmente identificato nel catasto fabbricati del comune di Pescara al Foglio 25 Particella 160 Subalterno 150 (142), via dei Peligni 25-27 piano T, Categoria C/1, Classe 6, Mq 119, Rendita euro 1960,52.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 938 - Reg. part. 676 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;
- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;

(Cfr. allegato n°11)

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

#### **Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO DEL NTA VIGENTI**

1) La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

2) Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 – 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in m 7,80.

3) In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b),



c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - Un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - Indice minimo di permeabilità pari al 40%; - Rapporto massimo di copertura pari al 50%; - Rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.29

4) Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.lgs. n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.

5) Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.

6) Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

7) In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrate nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

8) Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

9) Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10) Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11) Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità' degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12) Per gli edifici realizzati nell'ambito dei Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

### **Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO DEL NTA VIGENTI**

1) La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

2) Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 – 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in m 7,80.

3) In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b),

c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - Un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - Indice minimo di permeabilità pari al 40%; - Rapporto massimo di copertura pari al 50%; - Rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.29

4) Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.lgs. n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.

5) Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.

6) Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

7) In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrate nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

8) Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

9) Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 il fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10) Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11) Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12) Per gli edifici realizzati nell'ambito dei Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla ditta Società Immobiliare [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 572 del 22 novembre 2000;
- Variante alla Concessione edilizia n°56760 del 25 giugno 2002;
- Dichiarazione di Abitabilità n° Reg. 9729 del 23 agosto 2002.

(Cfr. allegato n°12)

#### **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.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla ditta Società Immobiliare [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 572 del 22 novembre 2000;
- Variante alla Concessione edilizia n°56760 del 25 giugno 2002;
- Dichiarazione di Abitabilità n° Reg. 9729 del 23 agosto 2002.

(Cfr. allegato n°12)

#### **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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTONIO CANDELORO N. 34, INTERNO 12, PIANO 4-5**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.260,02

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.905,93

Importo spese straordinarie già deliberate: € 661,36

#### **Unità immobiliare A12:**

31/05/2024 Saldi precedenti € 7.645,91

30/06/2024 Rata n°1 € 376,67

**Totale a debito A12 € 8.022,58**

(Cfr. allegato n°13)

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 88,08

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 806,66

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

**Unità immobiliare G2:**

31/05/2024 Saldi precedenti € 718,59;

30/06/2024 Rata n°1 € 14,68;

**Totale a debito G2 € 733,27.**

(Cfr. allegato n°13)

Il lotto è formato dai seguente bene:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Vittoria Colonna n°40, scala A, interno 17, piano 6

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via Vittoria Colonna n. 40, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un appartamento ad uso residenziale sito al piano sesto di un edificio composto da n. 8 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse sud-ovest e sud-est, ha una superficie convenzionale pari a 255,00 mq. Il piano sesto è così composto: ingresso, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, doppi servizi igienici e tre camere da letto, con un balcone ed un terrazzo. Sul terrazzo vi sono due verande oggetto di un condono non definito n° 2482/85.

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.

La sottoscritta, CTU ha dato inizio alle operazioni peritali di accesso all'appartamento in accordo con il custode Augusto Careni, nominato custode giudiziario della procedura in oggetto, tramite raccomandata A/R in data 28/05/2024. La data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto veniva fissata per il giorno 04/06/2024 alle ore 15,30. Il giorno del sopralluogo era presente, [REDACTED] (marito dell'esecutata), Dott. [REDACTED] e la sottoscritta. La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha riscontrato che l'immobile è disabitato. Durante il sopralluogo è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento e ad effettuare le operazioni di rito. (Cfr. allegato n°1)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- CUE del 11 novembre 1966; - CUE del 26 febbraio 1966;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 5712 del 22 gennaio 1968;

(Cfr. allegato n°17)

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°14 - allegato n°15)

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010.  
(Cfr. allegato n°14 - allegato n°15)

Secondo quanto riportato nell'Estratto dell'anagrafe nazionale del Comune di Pescara, il sig.ra [REDACTED] risulta residente a [REDACTED] (Cfr. allegato n°2).

Secondo quanto riportato nel certificato di matrimonio dello Stato Civile del Comune di Pescara, [REDACTED] risulta essere sposata con il [REDACTED] (Cfr. allegato n°3 - Cfr. allegato n°4)

## CONFINI

L'appartamento pignorato (unità immobiliare identificata in Catasto fabbricati del Comune di Pescara (PE) al foglio 25 particella 427 subalterno 56).  
Presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione, in senso orario a partire dall'ingresso all'appartamento stesso:

- Appartamento altra proprietà con ingresso sullo stesso pianerottolo;
- Distacchi su aree esterne su tre lati;
- BCNC (pianerottolo, vano ascensore, vano scale);

(Cfr. allegato n°15)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	255,00 mq	255,00 mq	1	255,00 mq	2,95 m	6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>255,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>255,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai dati dimensionali esplicitati, la sottoscritta precisa che: le superfici lorde sono state desunte, con metodo scali metrico-grafico, dalla planimetria catastale acquisita, previa verifica a campione sui luoghi, applicando idonei coefficienti correttivi; le superfici nette sono state stimate, con accettabile approssimazione tecnica ed in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in esame, in ragione del 90% delle lorde; le altezze interne corrispondono a quelle indicate dalla stessa planimetria catastale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 427, Sub. 38, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 774,69
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 427, Sub. 38, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 774,69 Piano 6
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 427, Sub. 38, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 774,69 Piano 6
Dal 25/09/2018 al 04/06/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 25, Part. 427, Sub. 56, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 255 mq Rendita € 981,27 Piano 6

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PESCARA (G482) (PE). Foglio 25 Particella 427 Subalterno 38 (Cfr. allegato n°14 - allegato n°15)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	427	56	2	A2	2	9,5	255 mq	981,27 €	6	

**Corrispondenza catastale**

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

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PESCARA (G482) (PE). Foglio 25 Particella 427 Subalterno 38 (Cfr. allegato n°14 - allegato n°15)

## PRECISAZIONI

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- CUE del 11 novembre 1966; - CUE del 26 febbraio 1966;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 5712 del 22 gennaio 1968;

(Cfr. allegato n°17)

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato in Comune pertanto si rilevano diverse difformità, come evidenziato da sopralluogo.

Le difformità riscontrate sono sanabili in quanto esiste un condono non definito n° 2482/85.

## PATTI

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

## STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 04/06/2024 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso buono (Cfr. allegato n°16).

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, pertanto le parti comuni sono rappresentati dall'ingresso, vano scala e androne condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Per quanto in atti, ovvero per quanto disponibile e potuto verificare presso i Pubblici Uffici, appare non rilevarsi, ad oggi, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto che l'immobile pignorato, nella sua interezza (piano quarto e piano quinto/sottotetto), per quanto si è potuto visionare, appare in normali condizioni statiche, di seguito si riporta un'analisi delle principali caratteristiche costruttive dello stesso:

- 1) Accessibilità: buona. Il fabbricato è accessibile agevolmente, anche con autoveicolo, attraverso strada di accesso prospiciente;
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona sia a livello planimetrico che in riferimento alle altezze dei locali (h= 2.70 mt circa piano quarto e h= 2,20 mt media piano quinto/sottotetto);
- 3) Funzionalità degli impianti: per gli impianti termici, elettrici, idrosanitari e gas-cucina non si sono rinvenute le relative certificazioni di conformità. Attualmente il riscaldamento, l'acqua sanitaria ed i fornelli della cucina a gas, dell'intero immobile pignorato, sono alimentati da n.1 caldaia a gas metano;
- 4) Grado di finitura: complessivamente "buono" sia per i pavimenti in gres porcellanato posto in opera su tutta l'abitazione, sia per i rivestimenti in gres porcellanato per i bagni; gli infissi interni ed esterni risultano di buona fattura; così come gli impianti sanitari e rubinetterie;
- 5) Stato conservativo: "buono" relativamente all'intera abitazione;
- 6) Solaio: in latero-cemento;
- 7) Esposizione: normale (Nord);
- 8) Panoramicità: buona.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985		<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARRA	26/07/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PESCARA	09/08/1985	5148	
		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		28/05/2010			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	PESCARA	07/05/2010	842	9990	

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.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010.  
(Cfr. allegato n° 14 e allegato n°15)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 17/07/2008  
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1402  
Importo: € 150.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 133.692,33  
Spese: € 0,00

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 03/10/2017

N° repertorio: 1404/2017

Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 06/05/2020

Reg. gen. 4543 - Reg. part. 684

Importo: € 400.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 362.106,50

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 12/10/2017

N° repertorio: 1467

Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UNEP TRIBUNALE DI PESCARA il 22/01/2024

Reg. gen. 938 - Reg. part. 676

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Relativamente all'unità negoziale n°2 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

Con riferimento agli immobili di cui al quadro "B" su ASTA che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni e con quanto altro vi insista attualmente e/o vi sia in seguito introdotto e/o che sia reputato immobile ad i sensi di legge, anche se non specificatamente indicato si precisa che l'immobile e riportato al punto 3 nell'unità negoziale n.2 del presente quadro "B" risulta catastalmente soppresso dal 16/10/2018 ed attualmente identificato nel catasto fabbricati del comune di Pescara al Foglio 25 Particella 160 Subalterno 150 (142), via dei Peligni 25-27 piano T, Categoria C/1, Classe 6, Mq 119, Rendita euro 1960,52.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

L'Atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 133.692,33 oltre ad interessi e spese.

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 938 - Reg. part. 676 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;
- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;

(Cfr. allegato n°11)

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **Art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO DEL NTA VIGENTI**

- 1) La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 2) Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 - 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in m 7,80.
- 3) In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - Un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - Indice minimo di permeabilità pari al 40%; - Rapporto massimo di copertura pari al 50%; - Rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.29
- 4) Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.lgs. n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.
- 5) Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.
- 6) Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.
- 7) In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.
- 8) Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.
- 9) Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10) Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11) Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12) Per gli edifici realizzati nell'ambito dei Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- CUE del 11 novembre 1966; - CUE del 26 febbraio 1966;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 5712 del 22 gennaio 1968;

(Cfr. allegato n°17)

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato in Comune pertanto si rilevano diverse difformità, come evidenziato da sopralluogo.

Le difformità riscontrate sono sanabili in quanto esiste un condono non definito n° 2482/85.

### **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.860,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.457,24

Importo spese straordinarie già deliberate: € 810,92

Situazione debitoria attuale:

### **Interno B15 (sub 56):**

Per conguaglio al 30/04/2023

€ 8.457,24

Per rate da Maggio 2023 a Giugno 2024 (14 x 155,00)

€ 2.170,00

Per versamento da Cipollone il 27/12/2023

- € 1.000,00

**Totale a debito B15**

**€ 9.627,24**

(Cfr. allegato n°18)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via dei Peligni n. 19, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un appartamento ad uso residenziale sito al piano primo di un edificio composto da n. 6 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-ovest e sud-ovest, ha una superficie convenzionale pari a 104,00 mq. Il piano primo è così composto: ingresso, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, un servizio igienico e due camere da letto, con 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.

La sottoscritta, CTU ha dato inizio alle operazioni peritali di accesso all'appartamento in accordo con il custode Augusto Careni, nominato custode giudiziario della procedura in oggetto, tramite raccomandata A/R in data 28/05/2024. La data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto veniva fissata per il giorno 04/06/2024 alle ore 15,30. Il giorno del sopralluogo era presente, il [REDACTED] (marito dell'esecutata), Dott. [REDACTED] e la sottoscritta. La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha riscontrato che l'immobile è disabitato. Durante il sopralluogo è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento e ad effettuare le operazioni di rito. (Cfr. allegato n°1)

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via dei Peligni n. 19, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un appartamento ad uso residenziale sito al piano primo di un edificio composto da n. 6 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-ovest e sud-ovest, ha una superficie convenzionale pari a 20,00 mq. Il piano primo è così composto: un ambiente unico, senza servizio igienico con 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.

La sottoscritta, CTU ha dato inizio alle operazioni peritali di accesso all'appartamento in accordo con il custode [REDACTED] nominato custode giudiziario della procedura in oggetto, tramite raccomandata A/R in data 28/05/2024. La data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto veniva fissata per il giorno 04/06/2024 alle ore 15,30. Il giorno del sopralluogo era presente, Il Sig. [REDACTED] (marito dell'esecutata), Dott. [REDACTED] e la sottoscritta. La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha riscontrato che l'immobile è disabitato. Durante il sopralluogo è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento e ad effettuare le operazioni di rito. (Cfr. allegato n°1)

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia Prot. n° 50I32/7608/2390 del 26 agosto 1968;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 6867 del 21 giugno 1971;

(Cfr. allegato n°28)

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n.3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°21 - allegato n°22)

##### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia Prot. n° 50I32/7608/2390 del 26 agosto 1968;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 6867 del 21 giugno 1971;

(Cfr. allegato n°28)

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n.3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°23 - allegato n°24)

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010- Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°21 - allegato n°22)

Secondo quanto riportato nell'Estratto dell'anagrafe nazionale del Comune di Pescara, il sig.re [REDACTED] (Cfr. allegato n°19 - allegato n°20)

Secondo quanto riportato dal Registro dello Stato Civile del Comune di Pescara, il sig.re [REDACTED] risulta essere celibe. (Cfr. allegato n°21 - allegato n°22)

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n.3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°23 - allegato n°24)

Secondo quanto riportato nel certificato di matrimonio dello Stato Civile del Comune di Pescara, [REDACTED] risulta essere sposata con il [REDACTED] (Cfr. allegato n°3 - Cfr. allegato n°4)

### **CONFINI**

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'appartamento pignorato (unità immobiliare identificata in Catasto fabbricati del Comune di Pescara (PE) al foglio 25 particella 160 subalterno 12).

Presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione, in senso orario a partire dall'ingresso all'appartamento stesso:

- Appartamento altra proprietà con ingresso sullo stesso pianerottolo;
- BCNC (pianerottolo, vano ascensore, vano scale);
- Distacchi su aree esterne su due lati;

(Cfr. allegato n°22)

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**



L'appartamento pignorato (unità immobiliare identificata in Catasto fabbricati del Comune di Pescara (PE) al foglio 25 particella 160 subalterno 147).

Presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione, in senso orario a partire dall'ingresso all'appartamento stesso:

- Appartamento altra proprietà con ingresso sullo stesso pianerottolo;
- BCNC (pianerottolo, vano ascensore, vano scale);
- Distacchi su aree esterne su due lati;

(Cfr. allegato n°24)

## CONSISTENZA

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai dati dimensionali esplicitati, la sottoscritta precisa che: le superfici lorde sono state desunte, con metodo scali metrico-grafico, dalla planimetria catastale acquisita, previa verifica a campione sui luoghi, applicando idonei coefficienti correttivi; le superfici nette sono state stimate, con accettabile approssimazione tecnica ed in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in esame, in ragione del 90% delle lorde; le altezze interne corrispondono a quelle indicate dalla stessa planimetria catastale

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai dati dimensionali esplicitati, la sottoscritta precisa che: le superfici lorde sono state desunte, con metodo scali metrico-grafico, dalla planimetria catastale acquisita, previa verifica a campione sui luoghi, applicando idonei coefficienti correttivi; le superfici nette sono state stimate, con accettabile approssimazione tecnica ed in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in esame, in ragione del 90% delle lorde; le altezze interne corrispondono a quelle indicate dalla stessa planimetria catastale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 160, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 568,10 Piano 1
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 160, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 568,10 Piano 1
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 160, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 568,10 Piano 1
Dal 25/09/2018 al 04/06/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 160, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 568,10 Piano 1

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010.  
(Cfr. allegato n°21 - allegato n°22)

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 25, Part. 160, Sub. 93, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 1 Superficie catastale 122 mq Piano 1
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 160, Sub. 93, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 20 mq Rendita € 2.009,95 Piano 1

Dal 22/10/2009 al 25/03/2017

Catasto Fabbricati  
Fg. 25, Part. 160, Sub. 147, Zc. 2  
Categoria A2  
Cl.2, Cons. 1  
Superficie catastale 20 mq  
Rendita € 103,29  
Piano 1

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. Nel documento sono indicati gli indicativi catastali dell'immobile originario dell'attuale. PESCARA (G482) (PE) Foglio 25 Particella 160 Subalterno 93 (Cfr. allegato n°23 - allegato n°24)

## DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	160	12	2	A2	2	5,5	104 mq	568,1 €	1	

#### Corrispondenza catastale

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

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°21 - allegato n°22)

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

25	160	147	2	A2	2	1	20 mq	103,29 €	1	
----	-----	-----	---	----	---	---	-------	----------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

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

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. Nel documento sono indicati gli indicativi catastali dell'immobile originario dell'attuale. PESCARA (G482) (PE) Foglio 25 Particella 160 Subalterno 93 (Cfr. allegato n°23 - allegato n°24)

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED], dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia Prot. n° 50I32/7608/2390 del 26 agosto 1968;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 6867 del 21 giugno 1971;

(Cfr. allegato n°28)

Si precisa che non sussiste corrispondenza catastale ed urbanistica.

Lo stato di fatto evidenzia:

- Difformità interne e esterne dell'unità rispetto al progetto approvato Concessione edilizia Prot. n° 50I32/7608/2390 del 26 agosto 1968. Pertanto, sarà necessario predisporre una SCIA in sanatoria per le opere difforme e SCAGI (Segnalazione Certificata di Agibilità, tali opere saranno a carico dell'aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfettariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia Prot. n° 50I32/7608/2390 del 26 agosto 1968;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 6867 del 21 giugno 1971;

(Cfr. allegato n°28)

Si precisa che non sussiste corrispondenza catastale ed urbanistica.

Lo stato di fatto evidenzia:

- Difformità interne e esterne dell'unità rispetto al progetto approvato Concessione edilizia Prot. n° 50I32/7608/2390 del 26 agosto 1968. Pertanto, sarà necessario predisporre una SCIA in sanatoria per le opere difforme e SCAGI (Segnalazione Certificata di Agibilità, tali opere saranno a carico dell'aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfettariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.

## PATTI

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Dal sopralluogo effettuato in data 04/06/2024 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso buono (Cfr. allegato n°25).

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Dal sopralluogo effettuato in data 04/06/2024 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso buono (Cfr. allegato n°26).

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, pertanto le parti comuni sono rappresentati dall'ingresso, vano scala e androne condominiale.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, ricompresa in un fabbricato di maggiore consistenza, pertanto le parti comuni sono rappresentati dall'ingresso, vano scala e androne condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Per quanto in atti, ovvero per quanto disponibile e potuto verificare presso i Pubblici Uffici, appare non rilevarsi, ad oggi, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Per quanto in atti, ovvero per quanto disponibile e potuto verificare presso i Pubblici Uffici, appare non rilevarsi, ad oggi, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Posto che l'immobile pignorato, nella sua interezza (piano quarto e piano quinto/sottotetto), per quanto si è potuto visionare, appare in normali condizioni statiche, di seguito si riporta un'analisi delle principali caratteristiche costruttive dello stesso:

- 1) Accessibilità: buona. Il fabbricato è accessibile agevolmente, anche con autoveicolo, attraverso strada di accesso prospiciente;
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona sia a livello planimetrico che in riferimento alle altezze dei locali (h= 2.70 mt circa piano quarto e h= 2,20 mt media piano quinto/sottotetto);
- 3) Funzionalità degli impianti: per gli impianti termici, elettrici, idrosanitari e gas-cucina non si sono rinvenute le relative certificazioni di conformità. Attualmente il riscaldamento, l'acqua sanitaria ed i fornelli della cucina a gas, dell'intero immobile pignorato, sono alimentati da n.1 caldaia a gas metano;
- 4) Grado di finitura: complessivamente "buono" sia per i pavimenti in gres porcellanato posto in opera su tutta l'abitazione, sia per i rivestimenti in gres porcellanato per i bagni; gli infissi interni ed esterni risultano di buona fattura; così come gli impianti sanitari e rubinetterie;
- 5) Stato conservativo: "buono" relativamente all'intera abitazione;
- 6) Solaio: in latero-cemento;
- 7) Esposizione: normale (Nord);
- 8) Panoramicità: buona.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Posto che l'immobile pignorato, nella sua interezza (piano quarto e piano quinto/sottotetto), per quanto si è potuto visionare, appare in normali condizioni statiche, di seguito si riporta un'analisi delle principali caratteristiche costruttive dello stesso:

- 1) Accessibilità: buona. Il fabbricato è accessibile agevolmente, anche con autoveicolo, attraverso strada di accesso prospiciente;
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona sia a livello planimetrico che in riferimento alle altezze dei locali (h= 2.70 mt circa piano quarto e h= 2,20 mt media piano quinto/sottotetto);
- 3) Funzionalità degli impianti: per gli impianti termici, elettrici, idrosanitari e gas-cucina non si sono rinvenute le relative certificazioni di conformità. Attualmente il riscaldamento, l'acqua sanitaria ed i fornelli della cucina a gas, dell'intero immobile pignorato, sono alimentati da n.1 caldaia a gas metano;
- 4) Grado di finitura: complessivamente "buono" sia per i pavimenti in gres porcellanato posto in opera su tutta l'abitazione, sia per i rivestimenti in gres porcellanato per i bagni; gli infissi interni ed esterni risultano di buona fattura; così come gli impianti sanitari e rubinetterie;
- 5) Stato conservativo: "buono" relativamente all'intera abitazione;
- 6) Solaio: in latero-cemento;
- 7) Esposizione: normale (Nord);
- 8) Panoramicità: buona.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'immobile risulta libero.

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'immobile risulta libero.

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985		<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARRA	26/07/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	PESCARA	09/08/1985	5148		
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/05/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	PESCARA	07/05/2010	842	9990	

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.

Il bene è pervenuto al debitore [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010.  
(Cfr. allegato n°21 - allegato n°22)

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985	[REDACTED]	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARRA	26/07/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PESCARA	09/08/1985	5148	
		Dal 07/08/1985 al 22/10/2009	[REDACTED]	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	28/05/2010				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018	[REDACTED]			<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	07/05/2010	842	9990

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.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010.  
(Cfr. allegato n°23 - allegato n°24)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 17/07/2008  
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1402  
Importo: € 150.000,00

[REDACTED]  
Capitale: € 133.692,33  
Spese: € 0,00  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 03/10/2017  
N° repertorio: 1404/2017

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 06/05/2020  
Reg. gen. 4543 - Reg. part. 684  
Importo: € 400.000,00

[REDACTED]  
Capitale: € 362.106,50  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 12/10/2017  
N° repertorio: 1467

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UNEP TRIBUNALE DI PESCARA il 22/01/2024

Reg. gen. 938 - Reg. part. 676



Con riferimento agli immobili di cui al quadro "B" su precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni e con quanto altro vi insista attualmente e/o vi sia in seguito introdotto e/o che sia reputato immobile ad i sensi di legge, anche se non specificatamente indicato si precisa che l'immobile e riportato al punto 3 nell'unità negoziale n.2 del presente quadro "B" risulta catastalmente soppresso dal 16/10/2018 ed attualmente identificato nel catasto fabbricati del comune di Pescara al Foglio 25 Particella 160 Subalterno 150 (142), via dei Peligni 25-27 piano T, Categoria C/1, Classe 6, Mq 119, Rendita euro 1960,52.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243



L'Atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 133.692,33 oltre ad interessi e spese.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 938 - Reg. part. 676 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;
- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;

(Cfr. allegato n°27)

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 17/07/2008

Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1402

Importo: € 150.000,00



Capitale: € 133.692,33

Spese: € 0,00

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 03/10/2017

N° repertorio: 1404/2017

Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 06/05/2020

Reg. gen. 4543 - Reg. part. 684

Importo: € 400.000,00

Capitale: € 362.106,50

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 12/10/2017

N° repertorio: 1467

Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UNEP TRIBUNALE DI PESCARA il 22/01/2024

Reg. gen. 938 - Reg. part. 676

Note: Relativamente all'unità negoziale n°2 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

Con riferimento agli immobili di cui al quadro "B" su precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni e con quanto altro vi insista attualmente e/o vi sia in seguito introdotto e/o che sia reputato immobile ad i sensi di legge, anche se non specificatamente indicato si precisa che l'immobile e riportato al punto 3 nell'unità negoziale n.2 del presente quadro "B" risulta catastalmente soppresso dal 16/10/2018 ed attualmente identificato nel catasto fabbricati del comune di Pescara al Foglio 25 Particella 160 Subalterno 150 (142), via dei Peligni 25-27 piano T, Categoria C/1, Classe 6, Mq 119, Rendita euro 1960,52.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243

L'Atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 133.692,33 oltre ad interessi e spese.

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 938 - Reg. part. 676 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;

- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;

(Cfr. allegato n°11)

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1

#### Art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO DEL NTA VIGENTI

- 1) La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 2) Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 - 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in m 7,80.
- 3) In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - Un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - Indice minimo di permeabilità pari al 40%; - Rapporto massimo di copertura pari al 50%; - Rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.29
- 4) Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappeziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.lgs. n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.
- 5) Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.
- 6) Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.
- 7) In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.
- 8) Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.
- 9) Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10) Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11) Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12) Per gli edifici realizzati nell'ambito dei Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

## **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

### **Art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO DEL NTA VIGENTI**

1) La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

2) Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 - 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in m 7,80.

3) In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - Un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - Indice minimo di permeabilità pari al 40%; - Rapporto massimo di copertura pari al 50%; - Rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.29

4) Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.lgs. n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.

5) Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.

6) Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

7) In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

8) Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

9) Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10) Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11) Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità' degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12) Per gli edifici realizzati nell'ambito dei Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia Prot. n° 50132/7608/2390 del 26 agosto 1968;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 6867 del 21 giugno 1971;

(Cfr. allegato n°28)

Si precisa che non sussiste corrispondenza catastale ed urbanistica.

Lo stato di fatto evidenzia:

- Difformità interne e esterne dell'unità rispetto al progetto approvato Concessione edilizia Prot. n° 50132/7608/2390 del 26 agosto 1968. Pertanto, sarà necessario predisporre una SCIA in sanatoria per le opere difforme e SCAGI (Segnalazione Certificata di Agibilità, tali opere saranno a carico dell'aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfettariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.

#### **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.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia Prot. n° 50132/7608/2390 del 26 agosto 1968;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 6867 del 21 giugno 1971;

(Cfr. allegato n°28)

Si precisa che non sussiste corrispondenza catastale ed urbanistica.

Lo stato di fatto evidenzia:

- Difformità interne e esterne dell'unità rispetto al progetto approvato Concessione edilizia Prot. n° 50132/7608/2390 del 26 agosto 1968. Pertanto, sarà necessario predisporre una SCIA in sanatoria per le opere difforme e SCAGI (Segnalazione Certificata di Agibilità, tali opere saranno a carico dell'aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfettariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.

dell'aggiudicatario ed i costi saranno determinati forfettariamente e detratti dal valore finale di stima del bene.

**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.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali:

€ 627,06

Totale spese per l'anno in corso e precedente:

€ 10.312,64

Importo spese straordinarie già deliberate:

€ 0,00

**Unità immobiliare A5:**

01/01/2023 Rata n°1

€ 9.849,31;

01/03/2023 Rata n°2

€ 92,67;

01/05/2023 Rata n°3

€ 92,67;

01/07/2023 Rata n°4

€ 92,67;

01/09/2023 Rata n°5

€ 92,67;

01/11/2023 Rata n°6

€ 92,67;

**Totale a debito A5**

€ 10.312,64

(Cfr. allegato n°18)

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DEI PELIGNI N° 19, PIANO 1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali:

€ 533,22

Totale spese per l'anno in corso e precedente:

€ 12.465,50

Importo spese straordinarie già deliberate:

€ 0,00

**Unità immobiliare B1:**

01/01/2023 Rata n°1

€ 12.542,04;

01/03/2023 Rata n°2

€ 76,54;

01/05/2023 Rata n°3

€ 76,54;

01/07/2023 Rata n°4

€ 76,54;

01/09/2023 Rata n°5

€ 76,54;

01/11/2023 Rata n°6

€ 76,54;

**Totale a debito B1**  
(Cfr. allegato n°18)

**€ 12.924,72**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il lotto è formato dai seguente bene:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 25-27, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via dei Peligni n. 25-27, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un negozio adibito ad attività commerciale sito al piano terra di un edificio composto da n. 6 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse sud-ovest e sud-est, ha una superficie convenzionale pari a 123,00 mq. Il piano terra è così composto: negozio e doppi servizi igienici.

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.

La sottoscritta, CTU ha dato inizio alle operazioni peritali di accesso al negozio in accordo con il custode Augusto Careni, nominato custode giudiziario della procedura in oggetto, tramite raccomandata A/R in data 28/05/2024. La data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto veniva fissata per il giorno 04/06/2024 alle ore 15,30. Il giorno del sopralluogo era presente [REDACTED] (marito dell'esecutata), Dott. [REDACTED] e la sottoscritta. La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha riscontrato che l'immobile è disabitato. Durante il sopralluogo è stato possibile accedere all'interno del negozio e ad effettuare le operazioni di rito. (Cfr. allegato n°1)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia Prot. n° 50132/7608/2390 del 26 agosto 1968;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 6867 del 21 giugno 1971;

(Cfr. allegato n°28)

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n.3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°30 e allegato n°31)

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

▪

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°30 e allegato n°31)

Secondo quanto riportato nell'Estratto dell'anagrafe nazionale del Comune di Pescara, il [REDACTED] risulta residente a Pescara alla strada Via Antonio Candeloro n. 34. (Cfr. allegato n°2).

Secondo quanto riportato nel certificato di matrimonio dello Stato Civile del Comune di Pescara, il sig.ra [REDACTED] risulta essere sposata con il [REDACTED] (Cfr. allegato n°3 - Cfr. allegato n°4)

## CONFINI

L'appartamento pignorato (unità immobiliare identificata in Catasto fabbricati del Comune di Pescara (PE) al foglio 25 particella 160 subalterno 150).

Presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione, in senso orario a partire dall'ingresso all'appartamento stesso:

- Via dei Peligni;
- Altra proprietà su due lati;
- Area esterna coperta di proprietà;

(Cfr. allegato n°31)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	123,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	3,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai dati dimensionali esplicitati, la sottoscritta precisa che: le superfici lorde sono state desunte, con metodo scali metrico-grafico, dalla planimetria catastale acquisita, previa verifica a campione sui luoghi, applicando idonei coefficienti correttivi; le superfici nette sono state stimate, con accettabile approssimazione tecnica ed in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in esame, in ragione del 90% delle lorde; le altezze interne corrispondono a quelle indicate dalla stessa planimetria catastale. (Cfr. allegato n°30 e allegato n°31)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 160, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 116 Piano T
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 160, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 116 Piano T
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 160, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 116 Piano T
Dal 25/09/2018 al 04/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 160, Sub. 150, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 123 Rendita € 1.960,52 Piano T

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°30 e allegato n°31)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	160	150	2	C1	6	119	123 mq	1960,52 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°30 e allegato n°31)

## PRECISAZIONI

---

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED], dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia Prot. n° 50132/7608/2390 del 26 agosto 1968;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 6867 del 21 giugno 1971;

(Cfr. allegato n°28)

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato in Comune pertanto si rilevano diverse difformità, come evidenziato da sopralluogo.

Le difformità riscontrate sono sanabili in quanto esiste un condono non definito n° 2482/85.

## PATTI

---

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere libero. (Cfr. allegato n° 1)

## STATO CONSERVATIVO

---

Dal sopralluogo effettuato in data 04/06/2024 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso buono (Cfr. allegato n°32).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto in atti, ovvero per quanto disponibile e potuto verificare presso i Pubblici Uffici, appare non rilevarsi, ad oggi, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Posto che l'immobile pignorato, nella sua interezza (piano quarto e piano quinto/sottotetto), per quanto si è potuto visionare, appare in normali condizioni statiche, di seguito si riporta un'analisi delle principali caratteristiche costruttive dello stesso:

- 1) Accessibilità: buona. Il fabbricato è accessibile agevolmente, anche con autoveicolo, attraverso strada di accesso prospiciente;
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona sia a livello planimetrico che in riferimento alle altezze dei locali (h= 2.70 mt circa piano quarto e h= 2,20 mt media piano quinto/sottotetto);
- 3) Funzionalità degli impianti: per gli impianti termici, elettrici, idrosanitari e gas-cucina non si sono rinvenute le relative certificazioni di conformità. Attualmente il riscaldamento, l'acqua sanitaria ed i fornelli della cucina a gas, dell'intero immobile pignorato, sono alimentati da n.1 caldaia a gas metano;
- 4) Grado di finitura: complessivamente "buono" sia per i pavimenti in gres porcellanato posto in opera su tutta l'abitazione, sia per i rivestimenti in gres porcellanato per i bagni; gli infissi interni ed esterni risultano di buona fattura; così come gli impianti sanitari e rubinetterie;
- 5) Stato conservativo: "buono" relativamente all'intera abitazione;
- 6) Solaio: in latero-cemento;

7) Esposizione: normale (Nord);  
8) Panoramicità: buona.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985		<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARRA	26/07/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/05/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

		Registrazione	
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PESCARA	07/05/2010	842	9990

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 al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n.3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°30 e allegato n°31)

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a PESCARA il 17/07/2008  
 Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1402  
 Importo: € 150.000,00  
 [REDACTED]  
 Capitale: € 133.692,33  
 Spese: € 0,00  
 Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
 Data: 03/10/2017  
 N° repertorio: 1404/2017  
 Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a PESCARA il 06/05/2020  
 Reg. gen. 4543 - Reg. part. 684  
 Importo: € 400.000,00  
 [REDACTED]  
 Capitale: € 362.106,50  
 Spese: € 0,00  
 Interessi: € 0,00  
 Percentuale interessi: 0,00 %  
 Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
 Data: 12/10/2017  
 N° repertorio: 1467  
 Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 25/03/2021  
Reg. gen. 4494 - Reg. part. 519  
Importo: € 10.000,00

Capitale: € 6.627,90

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 30/01/2019

N° repertorio: 279

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UNEP TRIBUNALE DI PESCARA il 22/01/2024

Reg. gen. 938 - Reg. part. 676

Note: Relativamente all'unità negoziale n°2 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

Con riferimento agli immobili di cui al quadro "B" su precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni e con quanto altro vi insista attualmente e/o vi sia in seguito introdotto e/o che sia reputato immobile ad i sensi di legge, anche se non specificatamente indicato si precisa che l'immobile e riportato al punto 3 nell'unità negoziale n.2 del presente quadro "B" risulta catastalmente soppresso dal 16/10/2018 ed attualmente identificato nel catasto fabbricati del comune di Pescara al Foglio 25 Particella 160 Subalterno 150 (142), via dei Peligni 25-27 piano T, Categoria C/1, Classe 6, Mq 119, Rendita euro 1960,52.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243

L'Atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 133.692,33 oltre ad interessi e spese.

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 938 - Reg. part. 676 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;
- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;

(Cfr. allegato n°11)

**Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO DEL NTA VIGENTI**

1) La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

2) Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 – 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica “Madonna dei Sette Dolori” l'altezza è fissata in m 7,80.

3) In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - Un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - Indice minimo di permeabilità pari al 40%; - Rapporto massimo di copertura pari al 50%; - Rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.29

4) Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappeziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30 Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.lgs. n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.

5) Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.

6) Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

7) In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrata nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

8) Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

9) Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10) Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11) Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità' degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12) Per gli edifici realizzati nell'ambito del Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia Prot. n° 50132/7608/2390 del 26 agosto 1968;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 6867 del 21 giugno 1971;

(Cfr. allegato n°28)

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato in Comune pertanto si rilevano diverse difformità, come evidenziato da sopralluogo.

Le difformità riscontrate sono sanabili in quanto esiste un condono non definito n° 2482/85.

### 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.304,98

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.304,98

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

### Unità immobiliare B2

01/01/2023 Rata n. 1	€ 3.304,98
01/03/2023 Rata n. 2	€ 0,00
01/05/2023 Rata n. 3	€ 0,00
01/07/2023 Rata n. 4	€ 0,00
01/09/2023 Rata n. 5	€ 0,00
01/11/2023 Rata n. 6	€ 0,00

**Totale a debito B2 € 3.304,98**

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni snc, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via dei Peligni snc, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un negozio adibito ad attività commerciale sito al piano terra di un edificio composto da n. 8 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-ovest, ha una superficie convenzionale pari a 75,00 mq. Il piano terra è così composto: negozio ed un servizio igienico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La sottoscritta, CTU ha dato inizio alle operazioni peritali di accesso al negozio in accordo con il custode Augusto Careni, nominato custode giudiziario della procedura in oggetto, tramite raccomandata A/R in data 28/05/2024. La data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto veniva fissata per il giorno 04/06/2024 alle ore 15,30. Il giorno del sopralluogo era presente, Il [REDACTED] (marito dell'esecutata), Dott. [REDACTED]: la sottoscritta. La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha riscontrato che l'immobile è disabitato. Durante il sopralluogo è stato possibile accedere all'interno del negozio e ad effettuare le operazioni di rito. (Cfr. allegato n°1)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia del 6 luglio 1960 Prot. n° 28385;

(Cfr. allegato n°42)

Il bene è pervenuto al debitore [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - IUR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] /oltura n.3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°33 - Cfr. allegato n°34)

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED]

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene è pervenuto al debitore, [redacted] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [redacted] Voltura n.3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°33 - Cfr. allegato n°34)

Secondo quanto riportato nell'Estratto dell'anagrafe nazionale del Comune di Pescara, il sig.ra [redacted] risulta residente a Pescara alla strada Via Antonio Candeloro n. 34. (Cfr. allegato n°2).

Secondo quanto riportato nel certificato di matrimonio dello Stato Civile del Comune di Pescara, il sig.ra [redacted] risulta essere sposata con il [redacted] (Cfr. allegato n°3 - Cfr. allegato n°4)

### CONFINI

Il negozio pignorato (unità immobiliare identificata in Catasto fabbricati del Comune di Pescara (PE) al foglio 25 particella 173 subalterno 4).

Presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione, in senso orario a partire dall'ingresso del negozio stesso:

- Via dei Peligni;
- Altra proprietà su tre lati;

(Cfr. Cfr. allegato n°34)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	75,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai dati dimensionali esplicitati, la sottoscritta precisa che: le superfici lorde sono state desunte, con metodo scali metrico-grafico, dalla planimetria catastale acquisita, previa verifica a campione sui luoghi, applicando idonei coefficienti correttivi; le superfici nette sono state stimate, con accettabile approssimazione tecnica ed in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in esame, in ragione del 90% delle lorde; le altezze interne corrispondono a quelle indicate dalla stessa planimetria catastale. (Cfr. allegato n°33 - Cfr. allegato n°34)

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 173, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 75

		Piano T
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 173, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 75 Piano T
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 173, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 75 Piano T
Dal 25/09/2018 al 04/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 173, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 75 Rendita € 861,71 Piano T

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°33 - Cfr. allegato n°34)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	173	4	2	C1	4	75	71 mq	861,71 €	T	

### Corrispondenza catastale

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°33 - Cfr. allegato n°34)

## PRECISAZIONI

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia del 6 luglio 1960 Prot. n° 28385;

(Cfr. allegato n°42)

## PATTI

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere libero. (Cfr. allegato n° 1)

## STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 04/06/2024 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso buono (Cfr. allegato n°35).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto in atti, ovvero per quanto disponibile e potuto verificare presso i Pubblici Uffici, appare non rilevarsi, ad oggi, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto che l'immobile pignorato, nella sua interezza (piano quarto e piano quinto/sottotetto), per quanto si è potuto visionare, appare in normali condizioni statiche, di seguito si riporta un'analisi delle principali caratteristiche costruttive dello stesso:

- 1) Accessibilità: buona. Il fabbricato è accessibile agevolmente, anche con autoveicolo, attraverso strada di accesso prospiciente;
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona sia a livello planimetrico che in riferimento alle altezze dei locali (h= 2.70 mt circa piano quarto e h= 2,20 mt media piano quinto/sottotetto);
- 3) Funzionalità degli impianti: per gli impianti termici, elettrici, idrosanitari e gas-cucina non si sono rinvenute le relative certificazioni di conformità. Attualmente il riscaldamento, l'acqua sanitaria ed i fornelli della cucina a gas, dell'intero immobile pignorato, sono alimentati da n.1 caldaia a gas metano;
- 4) Grado di finitura: complessivamente "buono" sia per i pavimenti in gres porcellanato posto in opera su tutta l'abitazione, sia per i rivestimenti in gres porcellanato per i bagni; gli infissi interni ed esterni risultano di buona fattura; così come gli impianti sanitari e rubinetterie;
- 5) Stato conservativo: "buono" relativamente all'intera abitazione;
- 6) Solaio: in latero-cemento;
- 7) Esposizione: normale (Nord);
- 8) Panoramicità: buona.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985		<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARRA	26/07/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/05/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PESCARA	09/08/1985	5148	
		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PESCARA	07/05/2010	842	9990

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.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°33 - Cfr. allegato n°34)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 17/07/2008  
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1402  
Importo: € 150.000,00  
[REDACTED]  
Capitale: € 133.692,33  
Spese: € 0,00  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 03/10/2017  
N° repertorio: 1404/2017  
Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 06/05/2020  
Reg. gen. 4543 - Reg. part. 684  
Importo: € 400.000,00  
[REDACTED]  
Capitale: € 362.106,50  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 12/10/2017  
N° repertorio: 1467  
Note: Relativamente all'unità negoziale n°3 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a UNEP TRIBUNALE DI PESCARA il 22/01/2024  
Reg. gen. 938 - Reg. part. 676  
[REDACTED]  
Note: Relativamente all'unità negoziale n°2 per la quota 1/1\_Nuda Proprietà;

Con riferimento agli immobili di cui al quadro "B" su precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni e con quanto altro vi insista attualmente

e/o vi sia in seguito introdotto e/o che sia reputato immobile ad i sensi di legge, anche se non specificatamente indicato si precisa che l'immobile e riportato al punto 3 nell'unità negoziale n.2 del presente quadro "B" risulta catastalmente soppresso dal 16/10/2018 ed attualmente identificato nel catasto fabbricati del comune di Pescara al Foglio 25 Particella 160 Subalterno 150 (142), via dei Peligni 25-27 piano T, Categoria C/1, Classe 6, Mq 119, Rendita euro 1960,52.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA il 06/06/2024  
Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243

L'Atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 133.692,33 oltre ad interessi e spese.

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 938 - Reg. part. 676 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;
- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;

(Cfr. allegato n°11)

**NORMATIVA URBANISTICA**

**Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO DEL NTA VIGENTI**

1) La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

2) Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 - 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in m 7,80.

3) In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - Un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - Indice minimo di permeabilità pari al 40%; - Rapporto massimo di copertura pari al 50%; - Rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.29

4) Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30 Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.lgs. n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.

5) Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.



6) Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

7) In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

8) Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

9) Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10) Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11) Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità' degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12) Per gli edifici realizzati nell'ambito del Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia del 6 luglio 1960 Prot. n° 28385;

(Cfr. allegato n°42)

### **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.

Il lotto è formato dai seguente bene:

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Vittoria Colonna n° 42-44, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via Vittoria Colonna n.42-44, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un negozio adibito ad attività commerciale sito al piano terra di un edificio composto da n. 8 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-ovest, ha una superficie convenzionale pari a 263,00 mq. Il piano terra è così composto: negozio, un servizio igienico ed un area soppalcata.

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.

La sottoscritta, CTU ha dato inizio alle operazioni peritali di accesso al negozio in accordo con il custode ██████████ nominato custode giudiziario della procedura in oggetto, tramite raccomandata A/R in data 28/05/2024. La data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto veniva fissata per il giorno 04/06/2024 alle ore 15,30. Il giorno del sopralluogo era presente, Il ██████████ (marito dell'esecutata), Dott. ██████████ e la sottoscritta. La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha riscontrato che l'immobile è disabitato. Durante il sopralluogo è stato possibile accedere all'interno del negozio e ad effettuare le operazioni di rito. (Cfr. allegato n°1)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta ██████████ dai seguenti titoli edilizi:

- CUE del 11 novembre 1966; - CUE del 26 febbraio 1966;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 5712 del 22 gennaio 1968;

(Cfr. allegato n°17)

Il bene è pervenuto al debitore ██████████ mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - ██████████ voltura n. 3896.1/2010- Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°36 - allegato n°37)

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

•

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

•

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°36 - allegato n°37)

Secondo quanto riportato nell'Estratto dell'anagrafe nazionale del Comune di Pescara, il [REDACTED] risulta residente a Pescara alla strada Via Antonio Candeloro n. 22. (Cfr. allegato n°19 - allegato n°20)

Secondo quanto riportato dal Registro dello Stato Civile del Comune di Pescara, il sig.re [REDACTED] risulta essere celibe. (Cfr. allegato n°21 - allegato n°22)

## CONFINI

Il negozio pignorato (unità immobiliare identificata in Catasto fabbricati del Comune di Pescara (PE) al foglio 25 particella 427 subalterno 6).

Presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione, in senso orario a partire dall'ingresso del negozio stesso:

- Via dei Peligni;
- Altra proprietà su due lati;
- Via Vittoria Colonna;

(Cfr. allegato n°37)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	263,00 mq	263,00 mq	1	263,00 mq	3,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>263,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>263,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai dati dimensionali esplicitati, la sottoscritta precisa che: le superfici lorde sono state desunte, con metodo scali metrico-grafico, dalla planimetria catastale acquisita, previa verifica a campione sui luoghi, applicando idonei coefficienti correttivi; le superfici nette sono state stimate, con accettabile approssimazione tecnica ed in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in esame, in ragione del 90% delle lorde; le altezze interne corrispondono a quelle indicate dalla stessa planimetria catastale. (Cfr. allegato n°36 - allegato n°37)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 427, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 238 Superficie catastale 263 mq Piano T
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 427, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 238 Superficie catastale 263 mq Piano T
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 427, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 238 Superficie catastale 263 mq Piano T
Dal 25/09/2018 al 04/06/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 427, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 238 Superficie catastale 263 mq Rendita € 4.560,21 Piano T

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°36 - allegato n°37)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	427	6	2	C1	7	238	263 mq	4560,21 €	T	

### Corrispondenza catastale

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°36 - allegato n°37)

## PRECISAZIONI

---

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- CUE del 11 novembre 1966; - CUE del 26 febbraio 1966;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 5712 del 22 gennaio 1968;

(Cfr. allegato n°17)

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato in Comune pertanto si rilevano diverse difformità, come evidenziato da sopralluogo.

Le difformità riscontrate sono sanabili in quanto esiste un condono non definito n° 2482/85.

## PATTI

---

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere libero. (Cfr. allegato n° 1)

## STATO CONSERVATIVO

---

Dal sopralluogo effettuato in data 04/06/2024 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso buono (Cfr. allegato n°38).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto in atti, ovvero per quanto disponibile e potuto verificare presso i Pubblici Uffici, appare non rilevarsi, ad oggi, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Posto che l'immobile pignorato, nella sua interezza (piano quarto e piano quinto/sottotetto), per quanto si è potuto visionare, appare in normali condizioni statiche, di seguito si riporta un'analisi delle principali caratteristiche costruttive dello stesso:

- 1) Accessibilità: buona. Il fabbricato è accessibile agevolmente, anche con autoveicolo, attraverso strada di accesso prospiciente;
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona sia a livello planimetrico che in riferimento alle altezze dei locali (h= 2.70 mt circa piano quarto e h= 2,20 mt media piano quinto/sottotetto);
- 3) Funzionalità degli impianti: per gli impianti termici, elettrici, idrosanitari e gas-cucina non si sono rinvenute le relative certificazioni di conformità. Attualmente il riscaldamento, l'acqua sanitaria ed i fornelli della cucina a gas, dell'intero immobile pignorato, sono alimentati da n.1 caldaia a gas metano;
- 4) Grado di finitura: complessivamente "buono" sia per i pavimenti in gres porcellanato posto in opera su tutta l'abitazione, sia per i rivestimenti in gres porcellanato per i bagni; gli infissi interni ed esterni risultano di buona fattura; così come gli impianti sanitari e rubinetterie;
- 5) Stato conservativo: "buono" relativamente all'intera abitazione;
- 6) Solaio: in latero-cemento;

7) Esposizione: normale (Nord);  
8) Panoramicità: buona.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 2)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985		<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARRA	26/07/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/05/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018		<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

78 di 117

		Registrazione	
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PESCARA	07/05/2010	842	9990

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 al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°36 - allegato n°37)

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 17/07/2008

Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1402

Importo: € 150.000,00

[REDACTED]  
Capitale: € 133.692,33

Spese: € 0,00

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 03/10/2017

N° repertorio: 1404/2017

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 06/05/2020

Reg. gen. 4543 - Reg. part. 684

Importo: € 400.000,00

[REDACTED]  
Capitale: € 362.106,50

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 12/10/2017

N° repertorio: 1467

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 06/08/2021

Reg. gen. 12376 - Reg. part. 1600

Importo: € 12.307,68

Capitale: € 6.153,84

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 13/07/2021

N° repertorio: 1863

Il condominio in persona dell'amm.re P.T. D.ssa Katya Giancola

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UNEP TRIBUNALE DI PESCARA il 22/01/2024

Reg. gen. 938 - Reg. part. 676

Con riferimento agli immobili di cui al quadro "B" su precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni e con quanto altro vi insista attualmente e/o vi sia in seguito introdotto e/o che sia reputato immobile ad i sensi di legge, anche se non specificatamente indicato si precisa che l'immobile e riportato al punto 3 nell'unità negoziale n.2 del presente quadro "B" risulta catastalmente soppresso dal 16/10/2018 ed attualmente identificato nel catasto fabbricati del comune di Pescara al Foglio 25 Particella 160 Subalterno 150 (142), via dei Peligni 25-27 piano T, Categoria C/1, Classe 6, Mq 119, Rendita euro 1960,52.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243

L'Atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 133.692,33 oltre ad interessi e spese.

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 938 - Reg. part. 676 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;
- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;

(Cfr. allegato n°27)

## NORMATIVA URBANISTICA

### **Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO DEL NTA VIGENTI**

1) La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10,



prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

2) Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 - 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in m 7,80.

3) In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - Un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - Indice minimo di permeabilità pari al 40%; - Rapporto massimo di copertura pari al 50%; - Rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.29

4) Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.lgs. n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.

5) Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.

6) Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

7) In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

8) Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

9) Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 il fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10) Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11) Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12) Per gli edifici realizzati nell'ambito dei Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- CUE del 11 novembre 1966; - CUE del 26 febbraio 1966;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 5712 del 22 gennaio 1968;

(Cfr. allegato n°17)

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato in Comune pertanto si rilevano diverse difformità, come evidenziato da sopralluogo.

Le difformità riscontrate sono sanabili in quanto esiste un condono non definito n° 2482/85.

#### **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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali:	€ 1.380,00
Totale spese per l'anno in corso e precedente:	€ 8.805,14
Importo spese straordinarie già deliberate:	€ 0,00
Situazione debitoria attuale:	

#### **Interno PT2 (sub 6):**

Per conguaglio al 30/04/2023	€ 8.805,14
Per rate da Maggio 2023 a Giugno 2024 (14 x 115,00)	€ 1.610,00
<b>Totale a debito PT2</b>	<b>€ 10.415,14</b>

(Cfr. allegato n°18)

Il lotto è formato dai seguente bene:

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Viale Vittoria Colonna 34-36-38, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via Vittoria Colonna n° 34-36-38, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un magazzino sito al piano terra di un edificio composto da n. 8 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-ovest, ha una superficie convenzionale pari a 349,00 mq. Il piano terra è così composto: magazzino/deposito, un servizio igienico ed un area esterna ad uso esclusivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La sottoscritta, CTU ha dato inizio alle operazioni peritali di accesso al magazzino in accordo con il custode Augusto Careni, nominato custode giudiziario della procedura in oggetto, tramite raccomandata A/R in data 28/05/2024. La data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto veniva fissata per il giorno 04/06/2024 alle ore 15,30. Il giorno del sopralluogo era presente, Il [REDACTED] (marito dell'esecutata), Dott. [REDACTED] e la sottoscritta. La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha riscontrato che l'immobile è disabitato. Durante il sopralluogo è stato possibile accedere all'interno del magazzino e ad effettuare le operazioni di rito. (Cfr. allegato n°1)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- CUE del 11 novembre 1966; - CUE del 26 febbraio 1966;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 5712 del 22 gennaio 1968;

(Cfr. allegato n°17)

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010- Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°39 - allegato n°40)

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED]

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

•

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°39 - allegato n°40)

Secondo quanto riportato nell'Estratto dell'anagrafe nazionale del Comune di Pescara, il sig.re [REDACTED] risulta residente a Pescara alla strada Via Antonio Candeloro n. 22. (Cfr. allegato n°19 - allegato n°20)

Secondo quanto riportato dal Registro dello Stato Civile del Comune di Pescara, il sig.re [REDACTED] risulta essere celibe. (Cfr. allegato n°21 - allegato n°22)

### CONFINI

L'appartamento pignorato (unità immobiliare identificata in Catasto fabbricati del Comune di Pescara (PE) al foglio 25 particella 427 subalterno 5).

Presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione, in senso orario a partire dall'ingresso del negozio stesso:

- Via Vittoria Colonna;
- Altra proprietà su tre lati;

(Cfr. allegato n°40)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	349,00 mq	349,00 mq	1	349,00 mq	3,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>349,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>349,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai dati dimensionali esplicitati, la sottoscritta precisa che: le superfici lorde sono state desunte, con metodo scali metrico-grafico, dalla planimetria catastale acquisita, previa verifica a campione sui luoghi, applicando idonei coefficienti correttivi; le superfici nette sono state stimate, con accettabile approssimazione tecnica ed in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in esame, in ragione del 90% delle lorde; le altezze interne corrispondono a quelle indicate dalla stessa planimetria catastale

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 427, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2

		Cl.8, Cons. 346 Superficie catastale 349 mq Piano T
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 427, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 346 Superficie catastale 349 mq Piano T
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 427, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 346 Superficie catastale 349 mq Piano T
Dal 25/09/2018 al 04/06/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 427, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 346 Superficie catastale 349 mq Rendita € 2.358,76 Piano T

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010.(Cfr. allegato n°39 - allegato n°40)

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	427	5	2	C2	8	346	349 mq	2358,76 €	T	

#### Corrispondenza catastale

Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale MARRA Sede CITTA' SANT'ANGELO (PE) Repertorio n. 9236 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 5148 registrato in data 09/08/1985 - DONAZIONE Voltura n. 3429.1/1985 - Pratica n. 93994 in atti dal 18/05/2001.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/08/1985 - [REDACTED] Voltura n. 3864.1/2010 - Pratica n. PE0103778 in atti dal 28/05/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010.(Cfr. allegato n°39 - allegato n°40)

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- CUE del 11 novembre 1966; - CUE del 26 febbraio 1966;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 5712 del 22 gennaio 1968;

(Cfr. allegato n°17)

## PATTI

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere libero. (Cfr. allegato n° 1)

## STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 04/06/2024 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso buono (Cfr. allegato n°41).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto in atti, ovvero per quanto disponibile e potuto verificare presso i Pubblici Uffici, appare non rilevarsi, ad oggi, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto che l'immobile pignorato, nella sua interezza (piano quarto e piano quinto/sottotetto), per quanto si è potuto visionare, appare in normali condizioni statiche, di seguito si riporta un'analisi delle principali caratteristiche costruttive dello stesso:

- 1) Accessibilità: buona. Il fabbricato è accessibile agevolmente, anche con autoveicolo, attraverso strada di accesso prospiciente;
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona sia a livello planimetrico che in riferimento alle altezze dei locali (h= 2.70 mt circa piano quarto e h= 2,20 mt media piano quinto/sottotetto);
- 3) Funzionalità degli impianti: per gli impianti termici, elettrici, idrosanitari e gas-cucina non si sono rinvenute le relative certificazioni di conformità. Attualmente il riscaldamento, l'acqua sanitaria ed i fornelli della cucina a gas, dell'intero immobile pignorato, sono alimentati da n.1 caldaia a gas metano;
- 4) Grado di finitura: complessivamente "buono" sia per i pavimenti in gres porcellanato posto in opera su tutta l'abitazione, sia per i rivestimenti in gres porcellanato per i bagni; gli infissi interni ed esterni risultano di buona fattura; così come gli impianti sanitari e rubinetterie;
- 5) Stato conservativo: "buono" relativamente all'intera abitazione;
- 6) Solaio: in latero-cemento;
- 7) Esposizione: normale (Nord);
- 8) Panoramicità: buona.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 04/06/2024, che l'immobile risulta essere disabitato. (Cfr. allegato n° 1)

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1985 al 07/08/1985	[REDACTED]	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARRA	26/07/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PESCARA	09/08/1985	5148	
Dal 07/08/1985 al 22/10/2009	[REDACTED]	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/05/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/10/2009 al 25/09/2018	[REDACTED]	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PESCARA	07/05/2010	842	9990

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.

Il bene è pervenuto al debitore, [REDACTED] mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2009 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 842 registrato in data 07/05/2010 - [REDACTED] Voltura n. 3896.1/2010 - Pratica n. PE0103782 in atti dal 01/06/2010. (Cfr. allegato n°39 - allegato n°40)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 17/07/2008  
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1402  
Importo: € 150.000,00

[REDACTED]  
Capitale: € 133.692,33  
Spese: € 0,00

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 03/10/2017  
N° repertorio: 1404/2017

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 06/05/2020  
Reg. gen. 4543 - Reg. part. 684  
Importo: € 400.000,00

[REDACTED]  
Capitale: € 362.106,50  
Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 12/10/2017  
N° repertorio: 1467

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 06/08/2021  
Reg. gen. 12376 - Reg. part. 1600  
Importo: € 12.307,68

[REDACTED]  
Capitale: € 6.153,84  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00



Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 13/07/2021  
N° repertorio: 1863  
Il condominio in persona dell'amm.re [REDACTED]

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a UNEP TRIBUNALE DI PESCARA il 22/01/2024  
Reg. gen. 938 - Reg. part. 676

[REDACTED]

Con riferimento agli immobili di cui al quadro "B" su precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni e con quanto altro vi insista attualmente e/o vi sia in seguito introdotto e/o che sia reputato immobile ad i sensi di legge, anche se non specificatamente indicato si precisa che l'immobile e riportato al punto 3 nell'unità negoziale n.2 del presente quadro "B" risulta catastalmente soppresso dal 16/10/2018 ed attualmente identificato nel catasto fabbricati del comune di Pescara al Foglio 25 Particella 160 Subalterno 150 (142), via dei Peligni 25-27 piano T, Categoria C/1, Classe 6, Mq 119, Rendita euro 1960,52.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA il 06/06/2024  
Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243

[REDACTED]

L'Atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 133.692,33 oltre ad interessi e spese.

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 938 - Reg. part. 676 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;
- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6243 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;

(Cfr. allegato n°27)

## NORMATIVA URBANISTICA

### Art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO DEL NTA VIGENTI

- 1) La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 2) Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 - 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in m 7,80.
- 3) In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b),

c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - Un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - Indice minimo di permeabilità pari al 40%; - Rapporto massimo di copertura pari al 50%; - Rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.29

4) Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.lgs. n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.

5) Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.

6) Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

7) In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrate nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

8) Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

9) Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10) Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11) Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12) Per gli edifici realizzati nell'ambito dei Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] dai seguenti titoli edilizi:

- CUE del 11 novembre 1966; - CUE del 26 febbraio 1966;
- Dichiarazione di Abitabilità n° 5712 del 22 gennaio 1968;

(Cfr. allegato n°17)

**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.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali:

€ 1.656,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente:

€ 7.601,06

Importo spese straordinarie già deliberate:

€ 0,00

Situazione debitoria attuale:

**Interno PT1 (sub 5):**

Per conguaglio al 30/04/2023

€ 2.601,06

Per rate da Maggio 2023 a Giugno 2024 (14 x 138,00)

€ 1.932,00

**Totale a debito PT1**

**€ 4.533,06**

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5  
L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via Antonio Candeloro n. 34, in un contesto prettamente residenziale zona compresa a sud del Porto Canale, fino al Viale Pepe ed al tracciato ferroviario, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 3 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 600 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un appartamento ad uso residenziale sito al piano quarto e quinto di un edificio composto da n. 5 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-ovest e nord-est, ha una superficie convenzionale pari a 228,00 mq. Il piano quarto è così composto: ingresso, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, doppi servizi igienici e due camere da letto, con due balconi. Nel soggiorno è presente una scala che permette l'accesso al piano quinto/sottotetto, dove troviamo il ingresso, angolo-cottura, soggiorno-pranzo, servizio igienico e due camere da letto, con un terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2012, Sub. 35, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 615.600,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T  
L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via Antonio Candeloro n. 34, in un contesto prettamente residenziale zona compresa a sud del Porto Canale, fino al Viale Pepe ed al tracciato ferroviario, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 3 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 600 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale con accesso da Via Antonio Candeloro n. 34 ed area di manovra comuni. Situata in zona definita "porta nuova", dotata di servizi e parcheggi limitrofi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2012, Sub. 22, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 37.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, interno 12, piano 4-5	228,00 mq	2.700,00 €/mq	€ 615.600,00	100,00%	€ 615.600,00
<b>Bene N° 2 - Garage</b> Pescara (PE) - Via Antonio Candeloro n. 34, piano T	25,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 37.500,00	100,00%	€ 37.500,00
				Valore di stima:	€ 653.100,00

Valore di stima: € 653.100,00

**Valore finale di stima: € 653.100,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3 -** Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Vittoria Colonna n°40, scala A, interno 17, piano 6

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via Vittorio Colonna n. 40, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un appartamento ad uso residenziale sito al piano sesto di un edificio composto da n. 8 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse sud-ovest e sud-est, ha una superficie convenzionale pari a 255,00 mq. Il piano sesto è così composto: ingresso, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, doppi servizi igienici e tre camere da letto, con un balcone ed un terrazzo. Sul terrazzo vi sono due verande condonate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 427, Sub. 56, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 381.225,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3 -</b> Appartamento Pescara (PE) - Via Vittorio Colonna n°40, scala A, interno 17, piano 6	255,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 586.500,00	65,00%	€ 381.225,00
				Valore di stima:	€ 381.225,00

Valore di stima: € 381.225,00

**Valore finale di stima: € 381.225,00**

• **Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via dei Peligni n. 19, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un appartamento ad uso residenziale sito al piano primo di un edificio composto da n. 6 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-ovest e sud-ovest, ha una superficie convenzionale pari a 104,00 mq. Il piano primo è così composto: ingresso, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, un servizio igienico e due camere da letto, con un terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 160, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 155.480,00

• **Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via dei Peligni n. 19, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un appartamento ad uso residenziale sito al piano primo di un edificio composto da n. 6 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-ovest e sud-ovest, ha una superficie convenzionale pari a 20,00 mq. Il piano primo è così composto: un ambiente unico, senza servizio igienico con un terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 160, Sub. 147, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 29.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1	104,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 239.200,00	65,00%	€ 155.480,00
Bene N° 5 - Appartamento Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 19, piano 1	20,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 46.000,00	65,00%	€ 29.900,00
				Valore di stima:	€ 185.380,00

Valore di stima: € 185.380,00

**Valore finale di stima: € 185.380,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 25-27, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via dei Peligni n. 25-27, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un negozio adibito ad attività commerciale sito al piano terra di un edificio composto da n. 6 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse sud-ovest e sud-est, ha una superficie convenzionale pari a 123,00 mq. Il piano terra è così composto: negozio e doppi servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 160, Sub. 150, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 105.134,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 25-27, piano T	123,00 mq	1.315,00 €/mq	€ 161.745,00	65,00%	€ 105.134,25
				Valore di stima:	€ 105.134,25

Valore di stima: € 105.134,25

**Valore finale di stima: € 105.134,25**

## LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via dei Peligni snc, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via dei Peligni n., in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un negozio adibito ad attività commerciale sito al piano terra di un edificio composto da n. 8 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-ovest, ha una superficie convenzionale pari a 75,00 mq. Il piano terra è così composto: negozio ed un servizio igienico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 173, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 64.106,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Negozio Pescara (PE) - Via dei Peligni n°, piano T	75,00 mq	1.315,00 €/mq	€ 98.625,00	65,00%	€ 64.106,25

Valore di stima:	€ 64.106,25
------------------	-------------

Valore di stima: € 64.106,25

**Valore finale di stima: € 64.106,25**

## LOTTO 6

- Bene N° 8** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Vittoria Colonna n° 42-44, piano T  
 L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via Vittoria Colonna n.42-44, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un negozio adibito ad attività commerciale sito al piano terra di un edificio composto da n. 8 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-ovest, ha una superficie convenzionale pari a 263,00 mq. Il piano terra è così composto: negozio, un servizio igienico ed un area soppalcata.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 427, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 224.799,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Negozio Pescara (PE) - Via dei Peligni n° 42-44, piano T	263,00 mq	1.315,00 €/mq	€ 345.845,00	65,00%	€ 224.799,25
				Valore di stima:	€ 224.799,25

Valore di stima: € 224.799,25

**Valore finale di stima: € 224.799,25**

## LOTTO 7

- Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Viale Vittoria Colonna 34-36-38, piano T  
 L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Pescara (PE), alla Via Vittoria Colonna n° 34-36-38, in un contesto prettamente residenziale zona compresa tra la stazione PE Porta Nuova, Via D'Annunzio, Via Pepe, Stadio, Viale Pindaro e Colle Pizzuto, posto in zona urbanizzata che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi risulta riconducibile a zona di carattere residenziale semicentrale. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino circa 2 km, a circa 12 km si trova il Raccordo Autostradale Pescara-Chieti, a circa 2 Km si trova la Stazione Centrale e l'Ospedale Civile. Inoltre dista dal mare circa 1.5 m. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un magazzino sito al piano terra di un edificio composto da n. 8 piani fuori terra, i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala e da un ascensore. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-ovest, ha una superficie convenzionale pari a 349,00 mq. Il piano terra è così composto: magazzino/deposito, un servizio igienico ed un area esterna ad uso esclusivo.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 427, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 165.600,50



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Magazzino Pescara (PE) - Viale Vittoria Colonna 34- 36-38, piano T	349,00 mq	730,00 €/mq	€ 254.770,00	65,00%	€ 165.600,50
				Valore di stima:	€ 165.600,50

Valore di stima: € 165.600,50

**Valore finale di stima: € 165.600,50**

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 08/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mattei Mariangela

