

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE [REDACTED]

Perizia dell'Esperto [REDACTED] Ing. Leone Lorenzo, [REDACTED]

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED][REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED][REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED][REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 306.....	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo [REDACTED]	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Leone Lorenzo, con studio in Via Marino Da Caramanico, 23 - 65126 - Pescara (PE), email lorenzoleone.ing@libero.it, PEC lorenzo.leone@ingpec.eu, Tel. 085 69 13 65, Fax 085 69 13 65, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 306

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIBURTINA VALERIA 306

Locale adibito a negozio sito al piano terra di un edificio di n.2 piani. Ci sono alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIBURTINA VALERIA 308

Locale adibito a deposito sito al piano primo di un edificio di n.2 piani. Ci sono alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 306

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Tiburtina Valeria, proprietà [REDACTED] a due lati salvo altri, proprietà [REDACTED] salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	408,00 mq	440,00 mq	1	440,00 mq	3,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				440,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				440,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2004 al 06/10/2005	[REDACTED] e C. con sede in Pescara C.F. e P. IVA [REDACTED] Proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 896, Sub. 5, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 6.770,00 Piano T Graffato 1183
Dal 06/10/2005 al 15/05/2024	[REDACTED] e C. con sede in Pescara C.F. e P. IVA [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 896, Sub. 5, Zc. 2 Categoria D8

ASTE GIUDIZIARIE®	Proprietaria per 1/1	Rendita € 6.770,00 Piano T Graffato 7
-------------------	----------------------	---

L'immobile foglio 34 particella 896 sub 5 risulta variato in base alla nota di variazione del 02.08.2004 pratica n. [redacted] in atti dal 02.08.2004 diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. [redacted]/2004).

L'immobile foglio 34 particella 896 sub 5 risulta variato in base alla nota di variazione modifica identificativo del 06.10.2005 pratica n. [redacted] in atti dal 06/10/2005 variazione per modifica identificativo - allinamento mappe (n. [redacted]/2005).

L'immobile foglio 34 particella 896 sub 5 risulta variato in Via Tiburtina n.306 in base alla nota di variazione del 02.08.2004 in atti dal 02.08.2004 (n. [redacted]/2004).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	896	5	2	D8				6770 €	T	7

Corrispondenza catastale

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

Per la planimetria catastale relativa al sub 5 (piano terra) sussiste corrispondenza catastale a meno del piccolo antibagno non riportato.

PRECISAZIONI

Non si ritiene di fare alcuna precisazione.

PATTI

Non si segnala l'esistenza di patti sul bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si presenta in generale in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano censo, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Est, Sud-Est

Altezza interna utile: Il locale destinato ad attività commerciale è situato al piano terra con altezza di m. 3,90.

Strutture verticali: Struttura portante in cemento armato. Internamente lungo la parete posteriore, in corrispondenza dei pilastri, è stato eseguito un intervento di rinforzo strutturale affiancando ai pilastri in c.a. dei pilastri in acciaio a sostegno delle travi in c.a.;

Solai: in laterocemento;

Copertura: in buone condizioni.

Pareti esterne: Parete esterna prospetto lato strada dotata di rivestimento in mattoncini in discrete condizioni, parete laterale intonacata ma non tinteggiata in mediocri condizioni.

Pareti interne: Intonacate e tinteggiate in buone condizioni.

Pavimentazione interna: In mattonelle granigliate: in mediocri condizioni.

Infissi esterni: in metallo: in buone condizioni.

Porte di ingresso in metallo: in buone condizioni.

Impianto elettrico e idrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è attualmente occupato dalla Soc. [REDACTED] con sede a Fara Filiorum Petri (CH) senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1989 al 17/05/2024	[REDACTED] e C. con sede in Pescara C.F. e P. IVA [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

<div><div>ASTE GIUDIZIARIE®</div><div></div></div>	<div>Proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: <div></div></div>	Notaio Pasquale Rozzi	17/02/1989	85289	22178
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/03/1989	3047	2312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Pescara il 13/11/2004
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio De Matteis Giovanni
Data: 12/11/2004
N° repertorio: [REDACTED]
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Pescara il 31/08/2023
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 135.930,64
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 67.965,32

Trascrizioni

- Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 27/10/2023

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Anteriormente al ventennio risulta a Pescara Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento del 07/04/1999 R.P. [REDACTED] e R.G. [REDACTED] Notaio De Matteis Giovanni Rep. [REDACTED] del 02/04/1999.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade all'interno della Zona D1 (Nucleo Industriale A.S.I.) del Piano Regolatore del Comune di Pescara

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in cui è compresa la porzione immobiliare oggetto della presente relazione è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Pescara a [REDACTED] in data 07-05-1962 e acquisita

[REDACTED]
1986 (Condono Edilizio n. [REDACTED]/R del [REDACTED] 86 per opere realizzate in difformità dalla licenza Edilizia ma conformi alle norme urbanistiche), in data 20-12-2001 il Comune ha inviato richiesta integrazione documenti e, in mancanza di riscontro, con raccomandata del 26-02-2004 prot. n. [REDACTED] comunicava che trascorsi 30 giorni dal ricevimento si provvedeva all'emissione del provvedimento di diniego della sanatoria qualora l'istanza risultasse incompleta. Tale diniego non risulta dalla documentazione visionata con l'accesso agli atti e il tecnico dell'ufficio condoni mi riferiva che tale pratica poteva essere ancora perfezionata dietro presentazione della documentazione richiesta. Agli atti non risulta la planimetria degli abusi da condonare ma il solo accatastamento del 09-03-1977 successivamente aggiornato nel 2004 con la creazione di un antibagno.

Non esiste esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 07-05-1962, con presenza di alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà ma, a quanto mi è stato riferito in Comune, la situazione si può realizzare portando a termine l'Istanza di Condono. Dette difformità risultano sanabili portando a termine l'Istanza di Condono ovvero mediante redazione di un progetto presso il Comune e l'aggiornamento della planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Tiburtina Valeria, proprietà [REDACTED] a due lati salvo altri, proprietà [REDACTED] salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Deposito	18,70 mq	23,40 mq	1	23,40 mq	4,00 m	T
Deposito	320,50 mq	355,10 mq	1	355,10 mq	2,88 m	P1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lastrico solare	552,90 mq	552,90 mq	0,2	110,58 mq	0,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				489,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				489,08 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 06/10/2005	██████████ e C. con sede in Pescara C.F. e P. IVA ██████████ Proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 896, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2, Cons. 22 mq Rendita € 0,07 Piano T Graffato 1184
Dal 02/08/2004 al 15/05/2024	██████████ e C. con sede in Pescara C.F. e P. IVA ██████████ Proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 896, Sub. 6, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 8.336,00 Piano P1
Dal 06/10/2005 al 15/05/2024	██████████ e C. con sede in Pescara C.F. e P. IVA ██████████ Proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 896, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2, Cons. 22 mq Rendita € 59,08 Piano T Graffato 8

L'immobile foglio 34 particella 896 sub 3 risulta variato in base alla nota di impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile foglio 34 particella 896 sub 3 risulta variato in base alla nota di variazione modifica identificativo del 06.10.2005 pratica n. ██████████ in atti dal 06.10.2005 variazione per modifica identificativo - allinamento mappe (n. ██████████/2005).

L'immobile foglio 34 particella 896 sub 3 risulta variato inc/2 - magazzino e locali di deposito, rendita 59,08 Euro in base alla nota di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

L'immobile foglio 34 particella 896 sub 3 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11/015.

L'immobile foglio 34 particella 896 sub 6 risulta variato in base alla nota di variazione del 02/08/2004 pratica n. ██████████ in atti dal 02.08.2004 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.8823.1/2004).

L'immobile foglio 34 particella 896 sub 6 risulta variato in Via Tiburtina Valeria n°308 in base alla nota di variazione del 02.08.2004 in atti dal 02.08.2004 (n. ██████████/██████████).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	896	5	2	D8				6770 €	T	7
	34	896	3	2	C2		22 mq		59,08 €	T	8
	34	896	6	2	D8				8336 €	P1	

Corrispondenza catastale

Sulla planimetria catastale relativa al sub 3 (piano terra) non è riportata la scala di accesso al piano superiore. Sulla planimetria relativa al sub.6 non sono riportati due divisori interni in cartongesso e la tettoia che collega la scala di accesso al locale deposito.

PRECISAZIONI

Non si ritiene di fare alcuna precisazione.

PATTI

Non si segnala l'esistenza di patti sul bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si presenta in generale in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano censo, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sui quattro lati

Altezza interna utile: Il locale destinato ad attività commerciale è situato al piano primo con altezza di m. 2,88.

Strutture verticali: Struttura portante in cemento armato;

Solai: in laterocemento;

Copertura: in buone condizioni.

Pareti esterne: Pareti esterni intonacate ma non tinteggiata in discrete condizioni Essendo le tamponature esterne longitudinali realizzate esternamente all'allineamento dei pilastri, le stesse sono collegate ai pilastri stessi mediante piastre e tiranti in acciaio per evitare fenomeni di ribaltamento per effetto delle sollecitazioni esterne.

Pareti interne: Intonacate e tinteggiate in buone condizioni.

Pavimentazione interna: In pavimentazione industriale in cls in buone condizioni.

Infissi esterni: in alluminio con gata esterna: in buone condizioni.

Porte di ingresso in metallo: in buone condizioni.

Impianto elettrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Ditta [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 17/02/1989 al 17/05/2024	[REDACTED] e C. con sede in Pescara C.F. e P. IVA [REDACTED] Proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	17/02/1989	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/03/1989	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

La compravendita avvenuta in data 17-02-1989 aveva interessato il trasferimento della piccola porzione di immobile al piano terra con relativa area di accesso e del lastrico solare dlla superficie totale di 908 mq. Con C.E. n.153 del 16-03-1190 su domanda del venditore [REDACTED] ritirata dal compratore [REDACTED] è stata realizzata una sopraelevazione con destinazione deposito della superficie di circa 552,90 mq.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Pescara il 13/11/2004
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio De Matteis Giovanni
Data: 12/11/2004
N° repertorio: [REDACTED]
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Pescara il 31/08/2023
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 135.930,64
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 67.965,32
Data: 31/08/2023
N° repertorio: [REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 27/10/2023
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Anteriormente al ventennio risulta a Pescara Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento del 07/04/1999 R.P. [REDACTED] e R.G. [REDACTED] Notaio De Matteis Giovanni Rep. [REDACTED] del 02/04/1999.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade all'interno della Zona D1 (Nucleo Industriale A.S.I.) del Piano Regolatore del Comune di Pescara

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in cui è compresa la porzione immobiliare oggetto della presente relazione è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Pescara a [REDACTED] in data 07-05-1962 e acquisita con acquisto dopo l'icanto a seguito di procedura di esecuzione immobiliare da [REDACTED] e [REDACTED]. Sull'edificio è stata presentata Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. [REDACTED] del 01-04-1986 (Concono Edilizio n. [REDACTED]/R del 01/04/1986 per opere realizzate in difformità dalla licenza Edilizia ma conformi alle norme urbanistiche), in data 20-12-2001 il Comune ha inviato richiesta integrazione documenti e, in mancanza di riscontro, con raccomandata del 26-02-2004 prot. n. [REDACTED] comunicava che trascorsi 30 giorni dal ricevimento si provvedeva all'emissione del provvedimento di diniego della sanatoria qualora l'istanza risultasse incompleta. Tale diniego non risulta dalla documentazione visionata con l'accesso agli atti e il tecnico dell'ufficio condoni mi riferiva che tale pratica poteva essere ancora perfezionata dietro presentazione della documentazione richiesta. La soprelevazione, che investe il sub.6, è stata rilasciata a [REDACTED] con Concessione Edilizia n. [REDACTED]/90 del 16/03/1990 vista domanda presentata da [REDACTED] e [REDACTED] Aziendale registrata in data 03/12/1988.

Per ciò che riguarda il sub.3 (scala di accesso al piano primo) non esiste esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 07-05-1962, con presenza di alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà ma, a quanto mi è stato riferito in Comune, la situazione si può realizzare portando a termine l'Istanza di Concono.

Per ciò che riguarda il sub.6 (piano primo) non esiste esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla Concessione Edilizia n. [REDACTED]/90 del 16/03/1990 per la diversa distribuzione interna e per la presenza di una piccola tettoia che copre il passaggio tra la scala esterna ed il locale deposito. Dette difformità risultano sanabili mediante redazione di un progetto presso il Comune e l'aggiornamento della planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 306
Locale adibito a negozio sito al piano terra di un edificio di n.2 piani. Ci sono alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 896, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D8, Graffato 7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 220.000,00
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. L'immobile è ubicato in zona residenziale urbana mediamente dotata di servizi pubblici e commerciali. La stima dell'immobile è stata redatta a seguito di informazioni acquisite presso agenzie immobiliari della zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 306	440,00 mq	500,00 €/mq	€ 220.000,00	100,00%	€ 220.000,00
Valore di stima:					€ 220.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308
Locale adibito a deposito sito al piano primo di un edificio di n.2 piani. Ci sono alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 896, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D8, Graffato 7 - Fg. 34, Part. 896, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2, Graffato 8 - Fg. 34, Part. 896, Sub. 6, Zc. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 195.632,00
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. L'immobile è ubicato in zona residenziale urbana mediamente dotata di servizi pubblici e commerciali. La stima dell'immobile è stata redatta a seguito di informazioni acquisite presso agenzie immobiliari della zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308	489,08 mq	400,00 €/mq	€ 195.632,00	100,00%	€ 195.632,00
Valore di stima:					€ 195.632,00

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 04/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Leone Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia 153-1990
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Domanda di condono
- ✓ N° 1 Ortofoto - Foto satellitare
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 17/05/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza Edilizia 17855-1962
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera accesso custode con CTU
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale accesso custode con CTU (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Camera di Commercio (Aggiornamento al 29/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 15/05/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 306

Locale adibito a negozio sito al piano terra di un edificio di n.2 piani. Ci sono alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 896, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D8, Graffato 7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade all'interno della Zona D1 (Nucleo Industriale A.S.I.) del Piano Regolatore del Comune di Pescara

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308

Locale adibito a deposito sito al piano primo di un edificio di n.2 piani. Ci sono alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 896, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D8, Graffato 7 - Fg. 34, Part. 896, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2, Graffato 8 - Fg. 34, Part. 896, Sub. 6, Zc. 2, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade all'interno della Zona D1 (Nucleo Industriale A.S.I.) del Piano Regolatore del Comune di Pescara



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 306		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 896, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D8, Graffato 7	Superficie	440,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in generale in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Locale adibito a negozio sito al piano terra di un edificio di n.2 piani. Ci sono alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 896, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D8, Graffato 7 - Fg. 34, Part. 896, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2, Graffato 8 - Fg. 34, Part. 896, Sub. 6, Zc. 2, Categoria D8	Superficie	489,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in generale in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Locale adibito a deposito sito al piano primo di un edificio di n.2 piani. Ci sono alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Ditta D'Angelo s.r.l.		