

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oreste Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	13

Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	14
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	16
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	21

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	26
Stima / Formazione lotti	26
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.	30
Lotto Unico	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	32
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	33



In data 24/09/2024, il sottoscritto Arch. Oreste Paola, con studio in Via L'Aquila, 9 - 65121 - Pescara (PE), email paolaoreste@virgilio.it, Tel. 085 4460950 - 338 3416359, Fax 085 8431948, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

Appartamento ad uso civile abitazione inserito in un complesso residenziale recintato, costituito da due distinti corpi di fabbrica con tre unità immobiliari ognuno.

Il complesso è ubicato in zona residenziale collinare del comune di Pescara (PE), con parcheggi pertinenziali privati, in zona munita dei principali servizi, a circa 500 metri dall'ufficio postale di Via di Sotto, a circa due chilometri dalla chiesa della Madonna dei sette dolori e a circa cinque chilometri dal centro amministrativo della città.

L'immobile presenta un accesso pedonale e un accesso carrabile, entrambi fronte strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Garage al piano seminterrato, di pertinenza dell'abitazione di cui al Bene N. 1, con accesso carrabile fronte strada tramite rampa su corte comune ad altre unità immobiliari, composto da un unico vano oltre locale tecnico, collegato dal vano scala ai piani superiori adibiti ad abitazione.

All'immobile si accede direttamente da corte comune tramite una porta con serranda metallica.

L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale composto da due distinti corpi di fabbrica recintati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Posto auto scoperto al piano seminterrato, di pertinenza dell'abitazione di cui al Bene N. 1, con accesso carrabile fronte strada tramite rampa su corte comune ad altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale composto da due distinti corpi di fabbrica recintati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

L'immobile confina a nord-ovest con il sub 6 di proprietà 1/1 **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****; a sud-est con il sub 4 di proprietà 1/1 **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, a est con distacco su area comune, sub 2 (BCNC).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

L'immobile confina a sud-ovest con il sub 12 di proprietà 1/1 **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****; a sud-est con il sub 11 di proprietà 1/1 **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, a nord-ovest con distacco su area comune, sub 1 (BCNC).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

L'immobile confina a sud-est con il sub 12 di proprietà 1/1 **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e con il sub 13, stessa proprietà; a nord-ovest e a nord-est con distacco su area comune, sub 1 (BCNC).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	14,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	45,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,70 m	1
Abitazione	49,00 mq	56,00 mq	0,80	44,80 mq	2,55 m	2
Terrazza	27,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	2

Cortile	21,00 mq	24,00 mq	0,18	4,32 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				132,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, sviluppato su tre livelli, è costituito da un piano terra (abitazione H=2,70) con accesso tramite cancello pedonale fronte strada su camminamento comune ad altre unità immobiliari e da corte esclusiva; il piano terra è composto da un ingresso-disimpegno e dal vano scala che dà accesso al piano seminterrato destinato a garage e ai piani superiori destinati ad abitazione; il primo piano (abitazione H= 2,70) è costituito attualmente da un disimpegno, due camere, un bagno e un balcone; il secondo piano (sottotetto abitabile H= da 2,00 a 3,10 m. - H minima 1,60 zona ripostiglio sottotetto) è costituito da un disimpegno, due camere, un bagno e un terrazzo.

L'immobile presenta un accesso tramite cancello carrabile fronte strada con rampa di accesso su corte comune al piano seminterrato.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare recintato, costituito da due corpi di fabbrica identici di cui uno prospiciente la strada (corpo A) e uno più interno (corpo B). La predetta unità immobiliare è ubicata nel corpo A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	46,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,70 m	S1
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato al piano seminterrato, di pertinenza dell'abitazione di cui al Bene N.1, con vincolo pertinenziale a garage, attualmente adibito a taverna con cucina, costituito da un unico vano avente altezza pari a 2,70 m, oltre locale tecnico, attualmente adibito a bagno.

All'immobile si accede tramite rampa su area comune e cancello carrabile fronte strada; l'accesso diretto all'immobile è costituito da una serranda metallica; attualmente è presente anche una porta-finestra scorrevole.

L'immobile è collegato ai piani superiori (abitazione) tramite vano scala interno.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica identici di cui uno prospiciente la strada (corpo A) e uno più interno (corpo B). La predetta unità immobiliare è ubicata nel corpo A.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	S1
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, costituito da un posto auto scoperto non delimitato, è ubicato al piano seminterrato, di pertinenza dell'abitazione di cui al Bene N.1, all'interno di un complesso residenziale costituito da due distinti corpi di fabbrica (corpo A).

All'immobile si accede tramite rampa su area comune e cancello carrabile fronte strada; è ubicato in prossimità dell'accesso diretto all'autorimessa di cui al Bene N. 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2004 al 09/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1517 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2180
Dal 05/05/2005 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 2729 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2180
Dal 21/07/2006 al 05/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 2748 Qualità Seminativo arborato Cl.3

		Superficie (ha are ca) 1330
Dal 21/07/2006 al 23/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 2856 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1285
Dal 10/02/2011 al 23/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 3062 Categoria EU Superficie catastale 1285 mq
Dal 10/02/2011 al 08/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 3062, Sub. 5 Categoria A2 Piano T-1-2 Graffato si
Dal 03/05/2024 al 21/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 2729 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 700
Dal 23/05/2024 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 3062, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2 Superficie catastale 161 mq Piano T-1-2 Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2004 al 09/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 1517 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2180
Dal 05/05/2005 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 2729 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2180
Dal 21/07/2006 al 05/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 2748 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1330
Dal 21/07/2006 al 23/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 2856 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1285
Dal 10/02/2011 al 23/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 3062 Categoria EU

		Superficie catastale 1285 mq
Dal 10/02/2011 al 08/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 3062, Sub. 13 Categoria C6 Piano S1 Graffato si
Dal 03/05/2024 al 21/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 2729 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 700
Dal 23/05/2024 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 3062, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 57 mq Piano S1 Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2004 al 09/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1517 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2180
Dal 05/05/2005 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 2729 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2180
Dal 21/07/2006 al 05/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 2748 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1330
Dal 21/07/2006 al 23/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 2856 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1285
Dal 10/02/2011 al 23/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 3062 Categoria EU Superficie catastale 1285 mq
Dal 10/02/2011 al 08/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 3062, Sub. 17 Categoria C6 Piano S1
Dal 03/05/2024 al 21/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 2729 Qualità Seminativo arborato Cl.3

		Superficie (ha are ca) 700
Dal 23/05/2024 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 3062, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 13 mq Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	3062	5		A2	2		161 mq		T-1-2	si

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	3062	13		C6	3		57 mq		S1	si

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	3062	17		C6	1		13 mq		S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

E' stato richiesto l'estratto di matrimonio presso gli uffici dello Stato civile del comune di Pescara (PE), da cui risulta che la sig.ra **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 20/09/2015, in regime di comunione dei beni; il sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 28/12/1986, in regime di separazione dei beni (Ved. Alleg. n. 10).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

E' stato richiesto l'estratto di matrimonio presso gli uffici dello Stato civile del comune di Pescara (PE), da cui risulta che la sig.ra **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 20/09/2015, in regime di comunione dei beni; il sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 28/12/1986, in regime di separazione dei beni (Ved. Alleg. n. 10).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Ved. Bene 1 e 2.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

Da indagini svolte presso l'agenzia delle entrate del comune di Pescara (PE), non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Da indagini svolte presso l'agenzia delle entrate del comune di Pescara (PE), non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Ved. Bene N. 1 e 2.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

L'immobile pignorato si trova in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si precisa che le pareti e i soffitti del vano scala e del bagno nel piano secondo (sottotetto), presentano diffusi danni da infiltrazione di acqua e, in particolare, da condensa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

L'immobile pignorato si trova in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si precisa che le pareti del vano scala al piano seminterrato presentano diffusi danni da infiltrazione di acqua e, in particolare, da condensa.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

L'immobile pignorato è inserito in un piccolo complesso residenziale, costituito da due distinti corpi di fabbrica, composto ognuno da tre unità immobiliari, con area interna recintata, con accesso pedonale e carrabile da Strada Colle Scorrano su corte esterna e camminamenti in comune con le altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

L'immobile pignorato è inserito in un piccolo complesso residenziale, costituito da due distinti corpi di fabbrica, composto ognuno da tre unità immobiliari, con area interna recintata, con accesso pedonale e carrabile da Strada Colle Scorrano su corte esterna e camminamenti in comune con le altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Ved. Bene N. 1 e 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

Esiste servitù di passaggio costituita sul terreno del complesso residenziale a favore dei terreni distinti al NCT al foglio 6, part.lla 2747 e 1515 sulla striscia di terreno della larghezza costante di due metri insistente lungo tutto il confine fino ad arrivare alle suddette particelle 2747 e 1515, costituita dalla società Esseci immobiliare srl con atto notarile pubblico del 20/05/2005, notaio Andrea Pastore rep. 92696/14203.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Esiste servitù di passaggio costituita sul terreno del complesso residenziale a favore dei terreni distinti al NCT al foglio 6, part.lla 2747 e 1515 sulla striscia di terreno della larghezza costante di due metri insistente lungo tutto il confine fino ad arrivare alle suddette particelle 2747 e 1515, costituita dalla società Esseci immobiliare srl con atto notarile pubblico del 20/05/2005, notaio Andrea Pastore rep. 92696/14203.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Ved. Bene N. 1 e 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

Fondazioni : struttura portante con telaio in c.a. con fondazioni a plinti e travi rovesce.

Esposizione: a nord-sud-est.

Altezza interna utile : 2,70 mt.

Str. verticali: telaio in c.a., con travi e pilastri, tamponature esterne in mattoni forati (cm 13 + cm 8) con interposto pannello isolante in lana di vetro, secondo il sistema a cassetta per un totale di 30 cm; tramezzature interne in laterizio forato spessore cm 8.

Solai: solaio in latero-cemento.

Copertura: tetto a falde inclinate con solaio in latero-cemento e pacchetto isolante; manto di copertura con tegole in laterizio.

Pareti esterne ed interne: PARETI ESTERNE : intonaco e tinteggiatura al civile;

PARETI INTERNE : intonacate e tinteggiate al civile.

Infissi esterni ed interni: porta di accesso in legno blindata; porte interne in legno tamburato, infissi in legno con vetro camera.

Volte: intonacate e tinteggiate al civile.

Pavimenti : pavimento in gres porcellanato, al secondo piano in parquet in legno di rovere.

Scale: vano scala con pavimento in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termoautonomo con elementi radianti di tipo a piastra in ghisa, citofono, impianto di condizionamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Fondazioni : struttura portante con telaio in c.a. con fondazioni a plinti e travi rovesce.

Esposizione: a nord-sud-est.

Altezza interna utile : 2,70 mt.

Str. verticali: telaio in c.a., con travi e pilastri, tamponature esterne in mattoni forati (cm 13 + cm 8) con interposto pannello isolante in lana di vetro, secondo il sistema a cassetta per un totale di 30 cm; tramezzature interne in laterizio forato spessore cm 8.

Solai: solaio in latero-cemento.

Copertura: tetto a falde inclinate con solaio in latero-cemento e pacchetto isolante; manto di copertura con tegole in laterizio.

Pareti esterne ed interne: PARETI ESTERNE : intonaco e tinteggiatura al civile;

PARETI INTERNE : intonacate e tinteggiate al civile.

Infissi esterni ed interni: porta di accesso in legno blindata; porte interne in legno tamburato, infissi in legno con vetro camera.

Volte: intonacate e tinteggiate al civile.

Pavimenti : pavimento in gres porcellanato, al secondo piano in parquet in legno di rovere.

Scale: vano scala con pavimento in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termoautonomo con elementi radianti di tipo a piastra in ghisa, citofono, impianto di condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

**** Omissis **** nata a Atri (TE) il 13/06/1986 C.F. **** Omissis **** con il marito **** Omissis **** e il figlio **** Omissis ****; **** Omissis **** nato a Sulmona (AQ) il 02/02/1956 C.F. **** Omissis **** con la moglie **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

**** Omissis **** nata a Atri (TE) il 13/06/1986 C.F. **** Omissis **** con il marito **** Omissis **** e il figlio **** Omissis ****; **** Omissis **** nato a Sulmona (AQ) il 02/02/1956 C.F. **** Omissis **** con la moglie **** Omissis ****.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Ved. Bene N. 1 e 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/2005 al 02/03/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2011 al 05/05/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Pastore	05/05/2005	92696	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2024 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Giofrè	10/02/2011	80840	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/2005 al 02/03/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2011 al 05/05/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Pastore	05/05/2005	92696	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2024 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffrè	10/02/2011	80840	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/2005 al 02/03/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/02/2011 al 05/05/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Pastore	05/05/2005	92696	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/05/2024 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Giofrè	10/02/2011	80840	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 14/02/2011
Reg. gen. 2284 - Reg. part. 412
Importo: € 284.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 23/05/2024
Reg. gen. 7755 - Reg. part. 5649
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eliminare le formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) € 294,00 x per la trascrizione del pignoramento; 2) € 59,00 per bollo, € 35,00 per ipoteca volontaria. Totale = € 388,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 14/02/2011
Reg. gen. 2284 - Reg. part. 412
Importo: € 284.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 23/05/2024
Reg. gen. 7755 - Reg. part. 5649
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eliminare le formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) € 294,00 x per la trascrizione del pignoramento; 2) € 59,00 per bollo, € 35,00 per ipoteca volontaria. Totale = € 388,00.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 26/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 14/02/2011
Reg. gen. 2284 - Reg. part. 412
Importo: € 284.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 23/05/2024
Reg. gen. 7755 - Reg. part. 5649
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eliminare le formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) € 294,00 x per la trascrizione del pignoramento; 2) € 59,00 per bollo, € 35,00 per ipoteca volontaria. Totale = € 388,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

In base al vigente P.R.G. del comune di Pescara (PE) risulta che l'immobile ricade in "Zona B3 - Completamento e recupero" - Art. 33 delle Norme tecniche di Attuazione (ved. alleg. n. 4 Stralcio PRG - NTA).
L'area in esame è sottoposta a vincolo idrogeologico e in zona sottoposta alla tutela paesistica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

In base al vigente P.R.G. del comune di Pescara (PE) risulta che l'immobile ricade in "Zona B3 - Completamento e recupero" - Art. 33 delle Norme tecniche di Attuazione (ved. alleg.n. 4 Stralcio PRG - NTA).

L'area in esame è sottoposta a vincolo idrogeologico e in zona sottoposta alla tutela paesistica.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Ved. Bene N. 1 e 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

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

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Pescara (PE), risultano le seguenti autorizzazioni edilizie :

- Permesso di Costruire n. 114/06 del 04/05/2006 per la costruzione di n. 2 fabbricati residenziali;
- D.I.A. del 06/08/2007 prot. n. 88479;
- P.d.C. per il recupero dei sottotetti abitativi ai sensi della L.R. 15/04 presentato in data 26/10/07 fascicolo 1/2007/2200;
- D.I.A. del 19/12/2007 prot. n. 173623 per progetto in variante al P.d.C. n. 114/06;
- D.I.A. del 30/07/2010 prot. n. 104329 per lavori in variante al P.d.C. n. 114/06, per modifiche planimetriche al piano seminterrato (garage) del corpo B, al piano terra e primo per diversa distribuzione interna e aumento volumetrico del corpo scala del corpo A. (Ved. Alleg. n. 3).

Certificato di agibilità del 14/06/2011 prot. n. 129347 Ed. P/10. (Ved. Alleg. N. 6).

Esiste vincolo pertinenziale costituito con atto del notaio Andrea Pastore in data 01/08/2006, rep. 93477, racc. 14639, per effetto del quale i locali ricavati nel piano sottotetto non costituiscono unità autonome ma pertinenze poste inscindibilmente a servizio delle unità immobiliari sottostanti direttamente collegate e pertanto non potranno essere vendute autonomamente (Ved. Alleg. n. 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria dell'ultimo progetto approvato con D.I.A. del 30/07/2010 prot. n. 104329- variante alla PdC n.114/06, si sono rilevate difformità.

Il vano cucina/soggiorno posto al primo piano è stato adibito a camera da letto. E' stato realizzato un tramezzo in cartongesso con porta tra il vano scala ed il disimpegno.

Per il ripristino dello stato dei luoghi è necessario rimuovere la camera da letto e adibire il vano a cucina/soggiorno, attualmente ubicata nel piano seminterrato adibito a garage (Bene N. 2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

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

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Pescara (PE), risultano le seguenti autorizzazioni edilizie :

- Permesso di Costruire n. 114/06 del 04/05/2006 per la costruzione di n. 2 fabbricati residenziali;
- D.I.A. del 06/08/2007 prot. n. 88479;
- P.d.C. per il recupero dei sottotetti abitativi ai sensi della L.R. 15/04, presentato in data 26/10/07 fascicolo 1/2007/2200;;
- D.I.A. del 19/12/2007 prot. n. 173623 per progetto in variante al P.d.C. n. 114/06;
- D.I.A. del 30/07/2010 prot. n. 104329 per lavori in variante al P.d.C. n. 114/06, per modifiche planimetriche al piano seminterrato (garage) del corpo B, al piano terra e primo per diversa distribuzione interna e aumento volumetrico del corpo scala del corpo A. (Ved. Alleg. n. 3).

Certificato di agibilità del 14/06/2011 prot. n. 129347 Ed. P/10. (Ved. Alleg. N. 6).

Esiste vincolo a parcheggio privato di pertinenza nel piano seminterrato costituito con atto del notaio Andrea Pastore in data 01/08/2006, rep. 93477, racc. 14639, ai sensi degli artt. 2 e 9 della L. 122/89 (Ved. Alleg. n. 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria dell'ultimo progetto approvato con D.I.A. del 30/07/2010 prot. n. 104329- variante alla PdC n.114/06, si sono rilevate difformità. Più precisamente l'unità immobiliare destinata a garage è stata adibita ad abitazione (senza opere murarie) con zona soggiorno e cucina; nel locale tecnico è stato realizzato un bagno; nel vano di accesso al garage è stata realizzata una porta-finestra scorrevole a due ante.

Per il ripristino dello stato dei luoghi è necessario rimuovere gli arredi presenti e la porta-finestra in legno, oltre al ripristino del locale tecnico.

I costi previsti per le suddette opere ammontano a circa € 1.000.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

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

Non si rilevano difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2
Appartamento ad uso civile abitazione inserito in un complesso residenziale recintato, costituito da due distinti corpi di fabbrica con tre unità immobiliari ognuno. Il complesso è ubicato in zona residenziale collinare del comune di Pescara (PE), con parcheggi pertinenziali privati, in zona munita dei principali servizi, a circa 500 metri dall'ufficio postale di Via di Sotto, a circa due chilometri dalla chiesa della Madonna dei sette dolori e a circa cinque chilometri dal centro amministrativo della città. L'immobile presenta un accesso pedonale e un accesso carrabile, entrambi fronte strada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 3062, Sub. 5, Categoria A2, Graffato sì

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

Valore di stima del bene: € 155.114,70

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 e sono stati consultati i valori delle quotazioni immobiliari riportati dall'Agenzia del Territorio, dal Borsino immobiliare e dalle principali agenzie immobiliari della zona. E' stato preso a riferimento, inoltre, un immobile limitrofo al bene pignorato, aventi caratteristiche simili e di cui è stato reperito il relativo atto di compravendita. Più precisamente, per la valutazione immobiliare, è stato adottato il sistema MCA (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, regolarità edilizia, ecc.) al fine di utilizzarli come termine di paragone del confronto estimativo. In base al rilievo delle predette caratteristiche, si sono attribuiti all'immobile oggetto di stima i punti di merito (ki) in relazione al bene di riferimento, con la funzione di apportare i necessari correttivi al prezzo di mercato unitario. Il valore di mercato sarà così pari a : $V_x = V_{medio} * K_i$, dove K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti (in termini incrementali e decrementali) al bene oggetto di stima (ved. dettaglio stima valore di mercato Alleg.n. 11).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1

Garage al piano seminterrato, di pertinenza dell'abitazione di cui al Bene N. 1, con accesso carrabile fronte strada tramite rampa su corte comune ad altre unità immobiliari, composto da un unico vano oltre locale tecnico, collegato dal vano scala ai piani superiori adibiti ad abitazione. All'immobile si accede direttamente da corte comune tramite una porta con serranda metallica. L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale composto da due distinti corpi di fabbrica recintati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 3062, Sub. 13, Categoria C6, Graffato sì

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

Valore di stima del bene: € 41.325,00

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 e sono stati consultati i valori delle quotazioni immobiliari riportati dall'Agenzia del Territorio, dal Borsino immobiliare e dalle principali agenzie immobiliari della zona. E' stato preso a riferimento, inoltre, un immobile limitrofo al bene pignorato, aventi caratteristiche simili e di cui è stato reperito il relativo atto di compravendita. Più precisamente, per la valutazione immobiliare, è stato adottato il sistema MCA (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, regolarità edilizia, ecc.) al fine di utilizzarli come termine di paragone del confronto estimativo. In base al rilievo delle predette caratteristiche, si sono attribuiti all'immobile oggetto di stima i punti di merito (ki) in relazione al bene di riferimento, con la funzione di apportare i necessari correttivi al prezzo di mercato unitario. Il valore di mercato sarà così pari a : $V_x = V_{medio} * K_i$, dove K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti (in termini incrementali e decrementali) al bene oggetto di stima (ved. dettaglio stima valore di mercato Alleg. n.11).

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1

Posto auto scoperto al piano seminterrato, di pertinenza dell'abitazione di cui al Bene N. 1, con accesso carrabile fronte strada tramite rampa su corte comune ad altre unità immobiliari. L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale composto da due distinti corpi di fabbrica recintati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 3062, Sub. 17, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.626,00

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 e sono stati consultati i valori delle quotazioni immobiliari riportati dall'Agenzia del Territorio, dal Borsino immobiliare e dalle principali agenzie immobiliari della zona. E' stato preso a riferimento, inoltre, un immobile limitrofo al bene pignorato, aventi caratteristiche simili e di cui è stato reperito il relativo atto di compravendita. Più precisamente, per la valutazione immobiliare, è stato adottato il sistema MCA (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, regolarità edilizia, ecc.) al fine di utilizzarli come termine di paragone del confronto estimativo (ved. dettaglio stima valore di mercato Alleg.n. 11).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2	132,62 mq	1.209,00 €/mq	€ 155.114,70	100,00%	€ 155.114,70
Bene N° 2 - Garage Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	57,00 mq	725,00 €/mq	€ 41.325,00	100,00%	€ 41.325,00
Bene N° 3 - Posto auto Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1	14,00 mq	259,00 €/mq	€ 3.626,00	100,00%	€ 3.626,00
				Valore di stima:	€ 200.065,70

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 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Oreste Paola

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2
Appartamento ad uso civile abitazione inserito in un complesso residenziale recintato, costituito da due distinti corpi di fabbrica con tre unità immobiliari ognuno. Il complesso è ubicato in zona residenziale collinare del comune di Pescara (PE), con parcheggi pertinenziali privati, in zona munita dei principali servizi, a circa 500 metri dall'ufficio postale di Via di Sotto, a circa due chilometri dalla chiesa della Madonna dei sette dolori e a circa cinque chilometri dal centro amministrativo della città. L'immobile presenta un accesso pedonale e un accesso carrabile, entrambi fronte strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 3062, Sub. 5, Categoria A2, Graffato sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. del comune di Pescara (PE) risulta che l'immobile ricade in "Zona B3 - Completamento e recupero" - Art. 33 delle Norme tecniche di Attuazione (ved. alleg. n. 4 Stralcio PRG - NTA). L'area in esame è sottoposta a vincolo idrogeologico e in zona sottoposta alla tutela paesistica.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1
Garage al piano seminterrato, di pertinenza dell'abitazione di cui al Bene N. 1, con accesso carrabile fronte strada tramite rampa su corte comune ad altre unità immobiliari, composto da un unico vano oltre locale tecnico, collegato dal vano scala ai piani superiori adibiti ad abitazione. All'immobile si accede direttamente da corte comune tramite una porta con serranda metallica. L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale composto da due distinti corpi di fabbrica recintati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 3062, Sub. 13, Categoria C6, Graffato sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. del comune di Pescara (PE) risulta che l'immobile ricade in "Zona B3 - Completamento e recupero" - Art. 33 delle Norme tecniche di Attuazione (ved. alleg. n. 4 Stralcio PRG - NTA). L'area in esame è sottoposta a vincolo idrogeologico e in zona sottoposta alla tutela paesistica.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1
Posto auto scoperto al piano seminterrato, di pertinenza dell'abitazione di cui al Bene N. 1, con accesso carrabile fronte strada tramite rampa su corte comune ad altre unità immobiliari. L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale composto da due distinti corpi di fabbrica recintati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 3062, Sub. 17, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Ved. Bene N. 1 e 2.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano T-1-2		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 3062, Sub. 5, Categoria A2, Graffato sì	Superficie	132,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si precisa che le pareti e i soffitti del vano scala e del bagno nel piano secondo (sottotetto), presentano diffusi danni da infiltrazione di acqua e, in particolare, da condensa.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione inserito in un complesso residenziale recintato, costituito da due distinti corpi di fabbrica con tre unità immobiliari ognuno. Il complesso è ubicato in zona residenziale collinare del comune di Pescara (PE), con parcheggi pertinenziali privati, in zona munita dei principali servizi, a circa 500 metri dall'ufficio postale di Via di Sotto, a circa due chilometri dalla chiesa della Madonna dei sette dolori e a circa cinque chilometri dal centro amministrativo della città. L'immobile presenta un accesso pedonale e un accesso carrabile, entrambi fronte strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	**** Omissis **** nata a Atri (TE) il 13/06/1986 C.F. **** Omissis **** con il marito **** Omissis **** e il figlio **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a Sulmona (AQ) il 02/02/1956 C.F. **** Omissis **** con la moglie **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 3062, Sub. 13, Categoria C6, Graffato sì	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si precisa che le pareti del vano scala al piano seminterrato presentano diffusi danni da infiltrazione di acqua e, in particolare, da condensa.		
Descrizione:	Garage al piano seminterrato, di pertinenza dell'abitazione di cui al Bene N. 1, con accesso carrabile fronte strada tramite rampa su corte comune ad altre unità immobiliari, composto da un unico vano oltre locale tecnico, collegato dal vano scala ai piani superiori adibiti ad abitazione. All'immobile si accede direttamente da corte comune tramite una porta con serranda metallica. L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale composto da due distinti corpi di fabbrica recintati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	**** Omissis **** nata a Atri (TE) il 13/06/1986 C.F. **** Omissis **** con il marito **** Omissis **** e il figlio **** Omissis ****; **** Omissis **** nato a Sulmona (AQ) il 02/02/1956 C.F. **** Omissis **** con la moglie **** Omissis ****.
------------------------------	--

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Colle Scorrano, 64, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 3062, Sub. 17, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto al piano seminterrato, di pertinenza dell'abitazione di cui al Bene N. 1, con accesso carrabile fronte strada tramite rampa su corte comune ad altre unità immobiliari. L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale composto da due distinti corpi di fabbrica recintati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Ved. Bene N. 1 e 2.		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 14/02/2011
Reg. gen. 2284 - Reg. part. 412
Importo: € 284.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 23/05/2024
Reg. gen. 7755 - Reg. part. 5649
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SCORRANO, 64, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 14/02/2011
Reg. gen. 2284 - Reg. part. 412
Importo: € 284.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 23/05/2024
Reg. gen. 7755 - Reg. part. 5649
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 14/02/2011
Reg. gen. 2284 - Reg. part. 412
Importo: € 284.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 23/05/2024
Reg. gen. 7755 - Reg. part. 5649
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

