

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Leonzio Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.387,57	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 02/09/2024, il sottoscritto Geom. Leonzio Vincenzo, con studio in VIA FAGIANI, 30 - 65129 - Pescara (PE), email vincenzo.leonzo@libero.it;v.leonzo02@gmail.com, PEC vincenzo.leonzo@geopec.it, Tel. 348 7338900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - VIA ARAPIETRA, 136, piano T

TRATTASI DI PICCOLO LOCALE COMMERCIALE DELLA SUPERFICIE INTERNA DI CIRCA DI MQ 37 (COMPRESIVO DI SERVIZIO IGENICO) SITO AL PIANO TERRA DI UN CONDOMINIO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - VIA ARAPIETRA, 136, piano T

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

ATTUALMENTE CONFINA FRONTALMENTE CON STRADA COMUNALE, SU LATO EST E NORD CON STRADA PER ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, SU LATO OVEST CON ALTRO LOCALE COMMERCIALE

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	37,81 mq	44,58 mq	1	44,58 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				44,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,58 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1974 al 14/08/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 965, Sub. 8 Categoria C1
Dal 14/08/1985 al 22/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 965, Sub. 8 Categoria C1
Dal 22/12/1999 al 13/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 965, Sub. 8 Categoria C1
Dal 13/05/2003 al 18/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 965, Sub. 8 Categoria C1
Dal 18/12/2003 al 28/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 965, Sub. 8 Categoria C1
Dal 28/07/2005 al 07/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 965, Sub. 8 Categoria C1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	965	8	1	C1	4	37	44 mq	559,89 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LE DIFFORMITA SONO LE SEGUENTI :

- ESISTE UN TRAMEZZO CHE DIVIDE LA ZONA AL PUBBLICO E ZONA RETRO NEGOZIO (DOVE ATTUALMENTE SONO DEPOSITATI ATTREZZATURE E MATERIALI) NELLA PLANIMETRIA NON ESISTE TALE TRAMEZZO
- LA PORTA DEL BAGNO E' POSIZIONATA DIVERSAMENTE DALLA PLANIMETRIA
- NON E' RIPORTATA LA FINESTRA CHE E' STATA CONDONATA (TALE FINESTRA DI DIMENSIONE 0.50MT X 0.20MT CHE IN REALTA' E' COSI' RIPORTATA SOLO ESTERNAMENTE, MA ALL'INTERNO DEL WC ESISTE UNA FINESTRA PIU' GRANDE 0.50MT X 0.40MT VEDASI ELABORATO DENOMINATO "FINESTRA")
- SULLA PLANIMETRIA NON E' RIPORTATA LA SPORGENZA DEL PILASTRO

VEDASI ALLEGATO DENOMINATO "ELABORATO GRAFICO"

STATO CONSERVATIVO

ATTUALMENTE L'IMMOBILE, INTERNAMENTE, NECESSITA DI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (PITTURAZIONI, IMPIANTI ECC..) OLTRE ALL'ADEGUAMENTO/RIMOZIONI DELLE DIFFORMITA'

PARTI COMUNI

DAVANTI AL LOCALE COMMERCIALE CI SONO DEI PARCHEGGI MA NON SONO ESCLUSIVI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 4.06 MT

Solai: confinante con appartamento

Pareti interne: Pitturazioni

Pavimentazione interna: marmo

Infissi esterni ed interni: in metallo con vetro semplice da una verifica non rispecchia 1/8 della superficie areazione naturale

Impianto elettrico: da verificare se funzionante

Impianto idrico: da verificare se funzionante

Impianto termico: esiste pompa di calore da verificare se funziona

Scarichi igienici: da verificare se funzionante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE OCCUPATO DAL DEBITORE CON VARIE ATTREZZATURE ECC.. COME DA FOTO ALLEGATE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1999 al 13/05/2003	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLEOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMICARELLI	22/12/1999	78746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/05/2003 al 18/12/2003	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
GIFFRE NICOLA	13/05/2003			71672	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2003 al 28/07/2005	**** Omissis ****			RECESSO	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOFFRE NICOLA	18/12/2003	72516	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/07/2005	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°

	GIOFFRE NICOLA	28/07/2005	75091	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 16/09/2010
Reg. gen. 15717 - Reg. part. 3771
Importo: € 112.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 10/02/2016
Reg. gen. 1635 - Reg. part. 226
Importo: € 1.900,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a PESCARA il 13/04/2016
Reg. gen. 4436 - Reg. part. 675
Importo: € 186.614,82
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 27/01/2017
Reg. gen. 1049 - Reg. part. 136
Importo: € 5.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 30/05/2024
Reg. gen. 8207 - Reg. part. 5942
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

l'onere di cancellazione è da verificare

Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO

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.
4. 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.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 del Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

LE CONCESSIONI REPERITE SONO LE SEGUENTI:

- C.U.E. N. 104 DEL 30/08/1968 (VEDASI ALLEGATO DENOMINATO "CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1968")
- COLLAUDO STRUTTURE DEL 02/12/1970 (VEDASI ALLEGATO DENOMINATO "COLLAUDO STRUTTURE")
- ABITABILITA' N. 6482 DEL 21/12/1970 (VEDASI ALLEGATO DENOMINATO "ABITABILITA'")
- PRIMO ACCATASTAMENTO IN DATA 26/03/1974 (VEDASI ALL'INTERNO DELL'ALLEGATO DENOMINATO "DOC CATASTALE")
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 2275 DEL 09/11/1992 IN RIF. AL CONDONO 47/85 (VEDASI ALLEGATO DENOMINATO "CONDONO 1985")

DAGLI ELABORATI GRAFICI DEL CUE SI EVIDENZIA UNA FORMA DIVERSA DEL NEGOZIO ANCHE SE SUCCESSIVAMENTE E' STATO FATTO UN PRIMO ACCATASTAMENTO CON LA SAGOMA REGOLARE.

VEDASI ALLEGATO DENOMINATO "ELABORATO COMUNALE_CATASTALE"

L'ULTIMO ELABORATO PRESENTE AL COMUNE E' QUELLO ALLEGATO AL CONDONO
LE DIFFORMITA SONO LE SEGUENTI :

- ESISTE UN TRAMEZZO CHE DIVIDE LA ZONA AL PUBBLICO E ZONA RETRO NEGOZIO (DOVE ATTUALMENTE SONO DEPOSITATI ATTREZZATURE E MATERIALI) NELLA PLANIMETRIA NON ESISTE TALE TRAMEZZO
- LA PORTA DEL BAGNO E' POSIZIONATA DIVERSAMENTE DALLA PLANIMETRIA
- NON E' RIPORTATA LA FINESTRA CHE E' STATA CONDONATA (TALE FINESTRA DI DIMENSIONE 0.50MT X

0.20MT CHE IN REALTA' E' COSI' RIPORTATA SOLO ESTERNAMENTE, MA ALL'INTERNO DEL WC ESISTE UNA
FINESTRA PIU' GRANDE 0.50MT X 0.40MT VEDASI ELABORATO DENOMINATO "FINESTRA")
- SULLA PLANIMETRIA NON E' RIPORTATA LA SPORGENZA DEL PILASTRO

VEDASI ALLEGATO DENOMINATO "ELABORATO GRAFICO"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.398,43

VEDASI ALLEGATO "POSIZIONE CONDOMINIO" ALLA DATA DEL 01/10/2024
MILLESIMI DELLA TABELLA A 11,506/1000

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - VIA ARAPIETRA, 136, piano T TRATTASI DI PICCOLO LOCALE COMMERCIALE DELLA SUPERFICIE INTERNA DI CIRCA DI MQ 37 (COMPRESIVO DI SERVIZIO IGENICO) SITO AL PIANO TERRA DI UN CONDOMINIO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 965, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 75.786,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Locale commerciale Pescara (PE) - VIA ARAPIETRA, 136, piano T	44,58 mq	1.700,00 €/mq	€ 75.786,00	100,00%	€ 75.786,00
Valore di stima:					€ 75.786,00

Valore di stima: € 75.786,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
LAVORI DI ADEGUAMENTO ALLO STATO AUTORIZZATO COMPRESIVO DELLO SMALTIMENTO DEL MATERIALE DI RISULTA E PRATICA EDILIZIA	3000,00	€
PRATICHE PER ADEGUAMENTO NEGOZIO IN BASE ALLE NORMATIVE IGIENICO SANITARIE COMPRESIVO DELLA NUOVA SCAGI (AGIBILITA')	2000,00	€
LAVORI DI ADEGUAMENTO	6000,00	€
PAGAMENTO DEBITI CONDOMINIALI	3398,43	€

Valore finale di stima: € 61.387,57

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 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Leonzio Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia - "CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1968"
- ✓ Concessione edilizia - "CONDONO 1985"
- ✓ Estratti di mappa

ASTE GIUDIZIARIE®
✓ Foto - "DOC FOTO"

✓ Ortofoto - "FOTO SATELLITARE"

✓ Visure e schede catastali - "DOC CATASTALE"

✓ Altri allegati - "CARTOGRAFIA COMUNALE"

✓ Altri allegati - VISURA CAMERA DI COMMERCIO

✓ Altri allegati - "COLLAUDO STRUTTURALE"

✓ Altri allegati - ELABORATO COMUNALE_CATASTALE

✓ Altri allegati - "ELABORATO GRAFICO"

✓ Altri allegati - "CONSERVATORIA"

✓ Altri allegati - "FINESTRA"

✓ Altri allegati - "POSIZIONE CONDOMINIO"

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - VIA ARAPIETRA, 136, piano T
TRATTASI DI PICCOLO LOCALE COMMERCIALE DELLA SUPERFICIE INTERNA DI CIRCA DI MQ 37 (COMPRESIVO DI SERVIZIO IGENICO) SITO AL PIANO TERRA DI UN CONDOMINIO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 965, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI PESCARA LA CARTOGRAFIA E' ALLEGATO AL DOICUMENTO DENOMINATO "CARTOGRAFIA COMUNALE" Art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO
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.
4. 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. 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.

Prezzo base d'asta: € 61.387,57



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.387,57

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA ARAPIETRA, 136, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 965, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	44,58 mq
Stato conservativo:	ATTUALMENTE L'IMMOBILE, INTERNAMENTE, NECESSITA DI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (PITTURAZIONI, IMPIANTI ECC..) OLTRE ALL'ADEGUAMENTO/RIMOZIONI DELLE DIFFORMITA'		
Descrizione:	TRATTASI DI PICCOLO LOCALE COMMERCIALE DELLA SUPERFICIE INTERNA DI CIRCA DI MQ 37 (COMPRESIVO DI SERVIZIO IGENICO) SITO AL PIANO TERRA DI UN CONDOMINIO		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE OCCUPATO DAL DEBITORE CON VARIE ATTREZZATURE ECC.. COME DA FOTO ALLEGATE		

Trascrizioni

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

Trascritto a PESCARA il 30/05/2024

Reg. gen. 8207 - Reg. part. 5942

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

Contro **** Omissis ****