

## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzotta Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19

Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	21
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3.....	23
Descrizione .....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità .....	25
Confini .....	25
Consistenza .....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali .....	26
Precisazioni.....	26
Stato conservativo .....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici .....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali .....	27
Formalità pregiudizievoli .....	28
Normativa urbanistica .....	29
Regolarità edilizia .....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 4.....	31
Descrizione .....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità .....	32
Confini .....	33
Consistenza .....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali .....	34
Precisazioni.....	34
Stato conservativo .....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici .....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	35
Provenienze Ventennali .....	35

Formalità pregiudizievoli .....	36
Normativa urbanistica .....	37
Regolarità edilizia .....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 5.....	39
Descrizione .....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità .....	40
Confini .....	41
Consistenza .....	41
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali .....	41
Precisazioni.....	42
Stato conservativo .....	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici .....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione .....	43
Provenienze Ventennali .....	43
Formalità pregiudizievoli .....	44
Normativa urbanistica .....	45
Regolarità edilizia .....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Stima / Formazione lotti.....	47
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	49
<b>Lotto 3</b> .....	50
<b>Lotto 4</b> .....	52
<b>Lotto 5</b> .....	54
Riepilogo bando d'asta.....	57
<b>Lotto 1</b> .....	57
<b>Lotto 2</b> .....	57
<b>Lotto 3</b> .....	58
<b>Lotto 4</b> .....	58
<b>Lotto 5</b> .....	59
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2024 del R.G.E. ....	60
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 160.704,00</b> .....	60
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 52.247,45</b> .....	60

<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 53.519,20</b> .....	61
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 63.965,28</b> .....	62
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 95.058,90</b> .....	62
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	64
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Anton Ludovico Antinori n.4, piano T .....	64
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.82, piano T .....	64
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.84, piano T.....	65
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n.158/1, piano T.....	66
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Trigno n.46, scala B, interno 1, piano 1.....	67

All'udienza del 18/10/2024, il sottoscritto Arch. Mazzotta Silvia, con studio in Via Saline, 8 - 65128 - Pescara (PE), email [silvia.mazzotta@virgilio.it](mailto:silvia.mazzotta@virgilio.it), PEC [silvia.mazzotta@archiworldpec.it](mailto:silvia.mazzotta@archiworldpec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Anton Ludovico Antinori n.4, piano T (Coord. Geografiche: 42.460221, 14.231163)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.82, piano T (Coord. Geografiche: 42.460221, 14.231163)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.84, piano T (Coord. Geografiche: 42.460221, 14.231163)
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n.158/1, piano T (Coord. Geografiche: 42.4469328, 14.2182514)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Trigno n.46, scala B, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.4578711, 14.2075383)

LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Anton Ludovico Antinori n.4, piano T

## DESCRIZIONE

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 4, Cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 66 mq e rendita Euro 413,17. L'appartamento sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina a Nord con vano scala condominiale, ad Est con strada comunale Via Antinori e ad ovest con sub 5 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il bene è ubicato in via Antinori al civico n°4 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 2 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali e amministrative. L'appartamento è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è composto da un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, un locale ripostiglio ed una ampia camera da letto, termoautonomo, impianti e finiture originali degli anni '70. Il tutto in discreto stato di manutenzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

confina a Nord con vano scala condominiale, ad Est con strada comunale Via Antinori e ad ovest con sub 5 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	68,51 mq	1	68,51 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/2003 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1116, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 413,17 Piano T
Dal 30/09/2005 al 01/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2239, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 413,17 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	2239	4	2	A2	2	4 vani	66 mq	413,17 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per le seguenti difformità: il locale ripostiglio ha una forma e dimensione diversa da quanto rappresentato così come il locale bagno risulta più largo a discapito della cucina. E' necessaria una pratica di Sanatoria edilizia ed un aggiornamento catastale di tipo Docfa per variazione di distribuzione interna.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma del c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta discreto.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni il suolo su cui insiste il fabbricato, il corpo scala, l'ascensore ed il lastrico solare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a plinti in c.a. Esposizione: EST. Altezza interna utile: 3,20 mt. Str. verticali: Telaio in c.a. e tamponature in laterizio; Solai: in latero-cemento in buono stato di manutenzione; Copertura: piana. Pareti esterne ed interne: Tamponature esterne in laterizio intonacato e tinteggiate in buono stato di manutenzione; pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione. Pavimentazione interna: in marmo e piastrelle di ceramica nel bagno in sufficiente stato di manutenzione. Infissi esterni ed interni: ad ante battente in legno senza vetrocamera e tapparelle in legno, porte interne tamburate e portoncino d'ingresso in legno. Volte: in latero-cemento intonacate e tinteggiate. Scale: rivestite in marmo. Impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico e di riscaldamento sottotraccia con caldaia autonoma e terminali di erogazione in alluminio, sanitari in ceramica del tipo standard, impianto citofonico, impianto telefonico e TV e sistema di accesso con smart-key, il tutto in discreto stato di manutenzione. Dotazioni condominiali: vano scala, ascensore e locale pompe. Condizioni generali: Il cespite si presenta in uno stato d'uso discreto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/08/2021
- Scadenza contratto: 31/08/2025

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1988	**** Omissis ****	Atto- Verbale assemblea			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Rozzi	16/11/1988	82721	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	25/11/1988	4746	
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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 15/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Atto giudiziario** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 08/02/2018  
Reg. gen. 1627 - Reg. part. 228  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/11/2023  
Reg. gen. 16576 - Reg. part. 1887  
Quota: 1/1  
Importo: € 78.870,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 20/06/2024  
Reg. gen. 9383 - Reg. part. 6804  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* 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 in: 262 euro. CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari ad euro 168.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La particella 2239 del foglio n.27 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Il fabbricato ubicato tra Via Antinori e Via C. Colombo compreso nella particella catastale n.2239 del Comune di Pescara è stato realizzato in forza dell'autorizzazione edilizia n.50128/3-7595/2388-Urb e dichiarato agibile in data 08/05/1970 prot.n.6269.

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

Non è stato possibile appurare se esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all'allegato all'autorizzazione, in quanto il fascicolo dell'opera è privo degli allegati grafici. In questi casi, visto il primo accatastamento del sub 4 che risulta difforme dallo stato di fatto, occorre presentare una pratica SCIA in sanatoria e contestuale aggiornamento catastale con procedura Docfa.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 13.422,02

Importo spese straordinarie già deliberate: € 165,30

La Massimini costruzioni è debitrice del Condominio Via Colombo 68 della cifra complessiva di €13422,02 alla data di aprile 2025.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.82, piano T

## DESCRIZIONE

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 117, Cat. C/6, classe 4, consistenza 49 mq e rendita Euro 189,80. Il locale garage, attualmente utilizzato a locale commerciale è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina ad Est con Lungomare Cristoforo Colombo ad Ovest con vano scala condominiale e a Sud con sub 133 di proprietà dell'esecutato. Il bene è ubicato in Lungomare Cristoforo Colombo al civico n°82 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 2 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali e amministrative. Il locale garage è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare, lungo circa 9 ml e largo circa 4 ml di altezza utile interna pari 3,20 mt con servizio igienico in posizione laterale in fondo al locale con infisso esterno in alluminio e vetro antisfondamento e serranda metallica. Dotato di impianto elettrico ed idrico-sanitario. Il locale è attualmente adibito ad attività commerciale ed è in buono stato di manutenzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina ad Est con Lungomare Cristoforo Colombo ad Ovest con vano scala condominiale e a Sud con sub 133 di proprietà dell'esecutato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	48,51 mq	54,50 mq	1	54,50 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1116, Sub. 117, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 49 mq Rendita € 189,80 Piano T
Dal 30/09/2005 al 01/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2239, Sub. 117, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 49 mq Rendita € 189,80 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	2239	117	2	C6	4		49 mq	189,8 €	T	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per le seguenti difformità: è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso e tamponata la porta di collegamento con il vano scala, inoltre occorre variare la destinazione d'uso del locale in negozio. E' necessaria una pratica di Sanatoria edilizia con cambio di destinazione d'uso ed un aggiornamento catastale di tipo Docfa per variazione di distribuzione interna.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma del c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni il suolo su cui insiste il fabbricato, il corpo scala, l'ascensore ed il lastrico solare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a plinti in c.a. Esposizione: EST. Altezza interna utile: 3,20 mt. Str. verticali: Telaio in c.a. e tamponature in laterizio; Solai: in latero-cemento in buono stato di manutenzione; Copertura: piana. Pareti esterne ed interne: Tamponature esterne in laterizio intonacato e tinteggiato in buono stato di manutenzione; pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione. Pavimentazione interna: in marmo e piastrelle di ceramica nel bagno in sufficiente stato di manutenzione. Infissi esterni ed interni: ad ante battente in legno senza vetrocamera e tapparelle in legno, porte interne tamburate e portoncino d'ingresso in legno. Volte: in latero-cemento intonacate e tinteggiate. Scale: rivestite in marmo. Impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico, sanitari in ceramica del tipo standard, con infisso esterno in alluminio e vetro antisfondamento e serranda metallica. Il tutto in buono stato di manutenzione. Dotazioni condominiali: vano scala, ascensore e locale pompe. Condizioni generali: Il cespite si presenta in uno stato d'uso discreto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1988	**** Omissis ****	Atto- Verbale assemblea			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Rozzi	16/11/1988	82721	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	25/11/1988	4746	
		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 15/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 21/01/2016  
Reg. gen. 722 - Reg. part. 81  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 08/02/2018  
Reg. gen. 1627 - Reg. part. 228  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/11/2023  
Reg. gen. 16576 - Reg. part. 1887  
Quota: 1/1  
Importo: € 78.870,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 20/06/2024  
Reg. gen. 9383 - Reg. part. 6804  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* 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 in: 262 euro. CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari ad euro 168.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

La particella 2239 del foglio n.27 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Il fabbricato ubicato tra Via Antinori e Via C. Colombo compreso nella particella catastale n.2239 del Comune di Pescara è stato realizzato in forza dell'autorizzazione edilizia n.50128/3-7595/2388-Urb e dichiarato agibile in data 08/05/1970 prot.n.6269.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non è stato possibile appurare se esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all'allegato all'autorizzazione, in quanto il fascicolo dell'opera è privo degli allegati grafici. In questi casi, visto il primo accatastamento del sub 117 che risulta difforme dallo stato di fatto, occorre presentare una pratica SCIA in sanatoria con cambio di destinazione d'uso e contestuale aggiornamento catastale con procedura Docfa.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 13.422,55

Importo spese straordinarie già deliberate: € 165,30

La Massimini costruzioni è debitrice del Condominio Via Colombo 68 della cifra complessiva di €13422,55 alla data di aprile 2025.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.84, piano T

## DESCRIZIONE

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 133, Cat. C/1, classe 8, consistenza 48 mq e rendita Euro 1.026,30. Il negozio, attualmente adibito ad ufficio, è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina ad Est con Lungomare Cristoforo Colombo ad Ovest con vano scala condominiale e a Nord con sub 117 di proprietà dell'esecutato. Il bene è ubicato in Lungomare Cristoforo Colombo al civico n°84 nel Comune di Pescara ed è posto all'angolo con Via Antinori, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 2 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali e amministrative. Il negozio è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare, lungo circa 10 ml e largo circa 4 ml di altezza utile interna pari 3,20 mt strutturale con controsoffitto in pannelli in fibra minerale posto a quota 3,00 mt, infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento, le altre due in legno vetro semplice in cattivo stato e servizio igienico in posizione laterale in fondo al locale. Dotato di impianto elettrico a vista, idrico-sanitario e pompa di calore con split caldo/freddo. Il locale è attualmente adibito ad ufficio ed è in buono stato di manutenzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina ad Est con Lungomare Cristoforo Colombo ad Ovest con vano scala condominiale e a Nord con sub 117 di proprietà dell'esecutato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	40,96 mq	49,27 mq	1	49,27 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1116, Sub. 115, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 42 mq Rendita € 154,01 Piano T
Dal 30/09/2005 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2239, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 51 mq Rendita € 154,01

		Piano T
Dal 02/02/2024 al 01/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 2239, Sub. 133, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8 Superficie catastale 48 mq Rendita € 1.026,30 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	2239	133	2	C1	8		48 mq	1026,3 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale. Da segnalare che è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio successivamente alla data del pignoramento con il conseguente cambio di subalterno dal 115 al 133.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma del c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni il suolo su cui insiste il fabbricato, il corpo scala, l'ascensore ed il lastrico solare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: a plinti in c.a. Esposizione: EST. Altezza interna utile: 3,20 mt. Str. verticali: Telaio in c.a. e tamponature in laterizio; Solai: in latero-cemento in buono stato di manutenzione; Copertura: piana. Pareti esterne ed interne: Tamponature esterne in laterizio intonacato e tinteggiato in buono stato di manutenzione; pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione. Pavimentazione interna: in marmo e piastrelle di ceramica nel bagno in sufficiente stato di manutenzione. Infissi esterni ed interni: ad ante battente in legno senza vetrocamera e tapparelle in legno, porte interne tamburate e portoncino d'ingresso in legno. Volte: in latero-cemento intonacate e tinteggiate. Scale: rivestite in marmo. Impianti: Impianto elettrico con canaline a vista a 220 V, impianto idrico , sanitari in ceramica del tipo standard, con controsoffitto in pannelli in fibra minerale posto a quota 3,00 mt, infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento, le altre due in legno vetro semplice in cattivo stato. pompa di calore con split caldo/freddo. Dotazioni condominiali: vano scala, ascensore e locale pompe. Condizioni generali: Il cespite si presenta in uno stato d'uso buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/07/2023
- Scadenza contratto: 30/06/2030

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 200,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1988	**** Omissis ****	Atto- Verbale assemblea			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Rozzi	16/11/1988	82721	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	25/11/1988	4746	
		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 15/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 21/01/2016  
Reg. gen. 722 - Reg. part. 81  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 08/02/2018  
Reg. gen. 1627 - Reg. part. 228  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 03/11/2023

Reg. gen. 16576 - Reg. part. 1887

Quota: 1/1

Importo: € 78.870,80

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Pescara il 04/04/2025

Reg. gen. 5058 - Reg. part. 757

Quota: 1/1

Importo: € 412.438,26

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 206.219,13

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/06/2024

Reg. gen. 9383 - Reg. part. 6804

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* 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 in: 262 euro. CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari ad euro 168.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

La particella 2239 del foglio n.27 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Il fabbricato ubicato tra Via Antinori e Via C. Colombo compreso nella particella catastale n.2239 del Comune di Pescara è stato realizzato in forza dell'autorizzazione edilizia n.50128/3-7595/2388-Urb e dichiarato agibile in data 08/05/1970 prot.n.6269.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non è stato possibile appurare se esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all'allegato all'autorizzazione, in quanto il fascicolo dell'opera è privo degli allegati grafici. Il primo accatastamento del sub 115 risulta conforme allo stato di fatto.

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

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 560,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 17.922,30

Importo spese straordinarie già deliberate: € 220,50

La Massimini costruzioni è debitrice del Condominio Via Colombo 68 della cifra complessiva di €17922,30 alla data di aprile 2025.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n.158/1, piano T

## DESCRIZIONE

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.32, particella 933, sub 2, Cat. C/1, zona cens.2, classe 6, consistenza 49 mq e rendita Euro 691,95. Il negozio è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina a Sud con Via Tirino ad Ovest con sub 3 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ad Est con sub 1 corte comune. Il bene è ubicato in Via Tirino al civico n°158/1 nel Comune di Pescara ed è posto all'angolo sud-est del fabbricato, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dal Tribunale di Pescara e dall'Università locale ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano Est-Ovest della circonvallazione, a circa 3 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività terziarie e a molte attività direzionali e amministrative. Il negozio è al piano Terra, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare, lungo circa 12 ml e largo circa 4,2 ml di altezza utile interna pari 4,00 mt, infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento e serranda metallica sul retro che ridà sulla corte. E' costituito da un ampio locale negozio, un antibagno e bagno di recente rifacimento, un locale cucina, spogliatoio e w.c. Dotato di impianto elettrico a vista, idrico-sanitario, pavimento in ceramica. Il tutto è in buono stato di manutenzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a Sud con Via Tirino ad Ovest con sub 3 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ad Est con sub 1 corte comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	53,66 mq	62,92 mq	1	62,92 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				62,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2010 al 04/02/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 933, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 594,34 Piano T
Dal 04/02/2011 al 01/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 933, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 49 mq Rendita € 691,95 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	933	2	2	C1	6		49 mq	691,95 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale con l'ultima planimetria in atti.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma del c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni il suolo su cui insiste il fabbricato, la corte, il corpo scala, l'ascensore ed il tetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a plinti in c.a. Esposizione: SUD-EST. Altezza interna utile: 4,00 mt. Str. verticali: Telaio in c.a. e tamponature in laterizio; Solai: in latero-cemento in buono stato di manutenzione; Copertura: piana. Pareti esterne ed interne: Tamponature esterne in laterizio intonacato e tinteggiato in buono stato di manutenzione;

pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione. Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica nel bagno in buono stato di manutenzione. Infissi esterni ed interni: infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento, e serranda metallica, porte interne tamburate e portoncino d'ingresso in legno. Volte: in latero-cemento intonacate e tinteggiate. Scale: rivestite in marmo. Impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico, sanitari in ceramica del tipo standard, infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento. Dotazioni condominiali: vano scala, ascensore. Condizioni generali: Il cespite si presenta in uno stato d'uso buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/09/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2025

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 354,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1988	**** Omissis ****	Atto- Verbale assemblea			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Rozzi	16/11/1988	82721	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	25/11/1988	4746	
		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 15/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da art.77 DPR 602/73 e art.16 Dlgs 46/99  
Iscritto a Pescara il 05/03/2018  
Reg. gen. 2798 - Reg. part. 416  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.034,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/11/2023  
Reg. gen. 16576 - Reg. part. 1887  
Quota: 1/1  
Importo: € 78.870,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 20/06/2024  
Reg. gen. 9383 - Reg. part. 6804  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* 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 in: 262 euro. CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari ad euro 168.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

La particella 933 del foglio n.32 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Il fabbricato ubicato su Via Tirino compreso nella particella catastale n.933 fg.32 del Comune di Pescara è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia in sanatoria n.00561/15889 del 21/02/1989, agibilità n.9028 del 13/01/1990; C.I.L.A. prot. n.125716 del 21/09/2010 ed agibilità n.2965/SUAP/11 del 17/02/2011.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all'allegato all'autorizzazione.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

### ***Spese condominiali***



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 390,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.311,72

Importo spese straordinarie già deliberate: € 936,00



La Massimini costruzioni è debitrice del Condominio Via Tirino 158-A della cifra complessiva di €5.246,72 alla data di aprile 2025.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Trigno n.46, scala B, interno 1, piano 1

## DESCRIZIONE

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.24, particella 100, sub 30, Cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 124 mq e rendita Euro 482,89. L'appartamento sito al piano Primo di un edificio residenziale con locali commerciali e garage al piano terra a tipologia a blocco con corte centrale, risalente agli anni '70 di complessivi 6 piani fuori terra, confina a Nord-Est con via Trigno e ad Ovest e Sud con distacco altro corpo del fabbricato su cortile interno. Il bene è ubicato in via Trigno al civico n°46 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione periferica, zona Portanuova a poca distanza dal centro storico e dallo svincolo della principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 1 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è periferica ma a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, in particolare la direttrice di traffico urbano della Tiburtina Valeria, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali di media e grande distribuzione. L'appartamento è al piano Primo, interno n.1 rialzato, di una palazzina a blocco risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è composto da un ingresso-disimpegno con ripostiglio, un soggiorno, un corridoio che dà ad una cucina, un bagno, un w.c. e a due camere da letto, con riscaldamento centralizzato non funzionante, impianti e finiture originali degli anni '70. Il tutto in discreto cattivo stato di manutenzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a Nord-Est con via Trigno e ad Ovest e Sud con distacco altro corpo del fabbricato su cortile interno.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	11,38 mq	11,38 mq	0,25	2,85 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	17,64 mq	17,64 mq	0,25	4,41 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				124,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 100, Sub. 30, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 482,89 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	100	30	2	A2	1	5,5 vani	124 mq	482,89 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria in atti.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma del c.p.c.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta mediocre.

### PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni il suolo su cui insiste il fabbricato, il corpo scala, l'ascensore ed il lastrico solare.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a plinti in c.a. Esposizione: NORD-EST. Altezza interna utile: 3,00 mt. Str. verticali: Telaio in c.a. e tamponature in laterizio; Solai: in latero-cemento in buono stato di manutenzione; Copertura: a falde. Pareti esterne ed interne: Tamponature esterne in laterizio intonacato e tinteggiato in mediocre stato di manutenzione; pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate in mediocre stato di manutenzione. Pavimentazione interna: in marmo e piastrelle di ceramica nel bagno in mediocre stato di manutenzione. Infissi

esterni ed interni: ad ante battente in legno senza vetrocamera e tapparelle in legno, porte interne tamburate e portoncino d'ingresso in legno. Volte: in latero-cemento intonacate e tinteggiate. Scale: rivestite in marmo. Impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico e di riscaldamento sottotraccia con caldaia condominiale e terminali di erogazione in ghisa non funzionante, caldaia a gas per acqua calda sanitaria, sanitari in ceramica del tipo standard, impianto citofonico, impianto telefonico e TV, presenza di muffa da condensa superficiale nelle murature lato Nord-Est, il tutto in mediocre manutenzione. Dotazioni condominiali: vano scala, ascensore e locale pompe. Condizioni generali: Il cespite si presenta in uno stato d'uso mediocre.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2021
- Scadenza contratto: 30/09/2025

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1988	**** Omissis ****	Atto- Verbale assemblea			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Rozzi	16/11/1988	82721	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	25/11/1988	4746	
		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 15/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Atto giudiziario** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 08/02/2018  
Reg. gen. 1627 - Reg. part. 228  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/11/2023  
Reg. gen. 16576 - Reg. part. 1887  
Quota: 1/1  
Importo: € 78.870,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 20/06/2024  
Reg. gen. 9383 - Reg. part. 6804  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* 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 in: 262 euro. CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari ad euro 168.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La particella 100 del foglio n.24 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Il fabbricato occupante l'intero isolato tra Via Trigno, Via Ilaria Alpi e Via Sangro compreso nella particella catastale n.100 del Comune di Pescara è stato realizzato in forza dell'autorizzazione edilizia n.52838/3-8080/2698-Urb del 02/0//1968 e dichiarato agibile in data 17/05/1974 prot.n.7438; domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 n.15964 prot.n.1776536 del 11/03/1986 definito solo parzialmente.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all'allegato all'autorizzazione, l'immobile nel suo complesso è stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 n.15964 prot.n.1776536 del 11/03/1986 definito solo parzialmente.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 35,00

Non risulta costituito un regolare condominio.

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. La formazione dei lotti singoli per ogni bene è stata valutata in base alla più facile e veloce commerciabilità degli stessi.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Anton Ludovico Antinori n.4, piano T  
Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 4, Cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 66 mq e rendita Euro 413,17. L'appartamento sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina a Nord con vano scala condominiale, ad Est con strada comunale Via Antinori e ad ovest con sub 5 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il bene è ubicato in via Antinori al civico n°4 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 2 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali e amministrative. L'appartamento è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è composto da un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, un locale ripostiglio ed una ampia camera da letto, termoautonomo, impianti e finiture originali degli anni '70. Il tutto in discreto stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2239, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 178.126,00

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,

unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione).METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad € 2.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Anton Ludovico Antinori n.4, piano T	68,51 mq	2.600,00 €/mq	€ 178.126,00	100,00%	€ 178.126,00
Valore di stima:					€ 178.126,00

Valore di stima: € 178.126,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Spese condominiali insolute	13422,00	€

**Valore finale di stima: € 160.704,00**

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 comfort, 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, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione).METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison

Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad € 2.600,00. Sono da decurtare le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale e le spese catastali insolute pari a circa 17.422€.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.82, piano T  
Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 117, Cat. C/6, classe 4, consistenza 49 mq e rendita Euro 189,80. Il locale garage, attualmente utilizzato a locale commerciale è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina ad Est con Lungomare Cristoforo Colombo ad Ovest con vano scala condominiale e a Sud con sub 133 di proprietà dell'esecutato. Il bene è ubicato in Lungomare Cristoforo Colombo al civico n°82 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 2 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali e amministrative. Il locale garage è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare, lungo circa 9 ml e largo circa 4 ml di altezza utile interna pari 3,20 mt con servizio igienico in posizione laterale in fondo al locale con infisso esterno in alluminio e vetro antisfondamento e serranda metallica. Dotato di impianto elettrico ed idrico-sanitario. Il locale è attualmente adibito ad attività commerciale ed è in buono stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2239, Sub. 117, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 70.850,00

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 comfort, 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, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione).METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad € 1.300,00.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 2</b> - Garage Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.82, piano T	54,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 70.850,00	100,00%	€ 70.850,00
Valore di stima:					€ 70.850,00

Valore di stima: € 68.670,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	13422,55	€

**Valore finale di stima: € 52.247,45**

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 comfort, 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, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione). METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad € 1.300,00. Sono da decurtare le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale e le spese catastali insolute pari a circa 16.422,55€.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.84, piano T  
Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 133, Cat. C/1, classe 8, consistenza 48 mq e rendita Euro 1.026,30. Il negozio, attualmente adibito ad ufficio, è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina ad Est con Lungomare Cristoforo Colombo ad Ovest con vano scala condominiale e a Nord con sub 117 di proprietà dell'esecutato. Il bene è ubicato in Lungomare Cristoforo Colombo al civico n°84 nel Comune di Pescara ed è posto all'angolo con Via Antinori, è facilmente accessibile, essendo collocato

in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 2 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali e amministrative. Il negozio è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare, lungo circa 10 ml e largo circa 4 ml di altezza utile interna pari 3,20 mt strutturale con controsoffitto in pannelli in fibra minerale posto a quota 3,00 mt, infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento, le altre due in legno vetro semplice in cattivo stato e servizio igienico in posizione laterale in fondo al locale. Dotato di impianto elettrico a vista, idrico-sanitario e pompa di calore con split caldo/freddo. Il locale è attualmente adibito ad ufficio ed è in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2239, Sub. 133, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 71.441,50

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 comfort, 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, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione).METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad € 1.450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Negozio Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.84, piano T	49,27 mq	1.450,00 €/mq	€ 71.441,50	100,00%	€ 71.441,50
Valore di stima:					€ 71.441,50

Valore di stima: € 71.441,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	17922,30	€

**Valore finale di stima: € 53.519,20**

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 comfort, 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, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione). METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad € 1.450,00. Sono da decurtare le spese condominiali insolute pari a circa 17.922,30€.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n.158/1, piano T

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.32, particella 933, sub 2, Cat. C/1, zona cens.2, classe 6, consistenza 49 mq e rendita Euro 691,95. Il negozio è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina a Sud con Via Tirino ad Ovest con sub 3 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ad Est con sub 1 corte comune. Il bene è ubicato in Via Tirino al civico n°158/1 nel Comune di Pescara ed è posto all'angolo sud-est del fabbricato, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dal Tribunale di Pescara e dall'Università locale ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano Est-Ovest della circonvallazione, a circa 3 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività terziarie e a molte attività direzionali e amministrative. Il negozio è al piano Terra, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare, lungo circa 12 ml e largo circa 4,2 ml di altezza utile interna pari 4,00 mt, infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento e serranda metallica sul retro che ridà sulla corte. E' costituito da un ampio locale negozio, un antibagno e bagno di recente rifacimento, un locale cucina, spogliatoio e w.c. Dotato di impianto elettrico a vista, idrico-sanitario, pavimento in ceramica. Il tutto è in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 933, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 69.212,00

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 comfort, 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, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione).METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad € 1.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Pescara (PE) - Via Tirino n.158/1, piano T	62,92 mq	1.100,00 €/mq	€ 69.212,00	100,00%	€ 69.212,00
Valore di stima:					€ 69.212,00

Valore di stima: € 69.212,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	5246,72	€

**Valore finale di stima: € 63.965,28**

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 comfort, 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, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione).METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad € 1.100,00. Sono da decurtare le spese condominiali insolute pari a circa 5246,72€.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Trigno n.46, scala B, interno 1, piano 1

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.24, particella 100, sub 30, Cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 124 mq e rendita Euro 482,89. L'appartamento sito al piano Primo di un edificio residenziale con locali commerciali e garage al piano terra a tipologia a blocco con corte centrale, risalente agli anni '70 di complessivi 6 piani fuori terra, confina a Nord-Est con via Trigno e ad Ovest e Sud con distacco altro corpo del fabbricato su cortile interno. Il bene è ubicato in via Trigno al civico n°46 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione periferica, zona Portanuova a poca distanza dal centro storico e dallo svincolo della principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 1 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è periferica ma a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, in particolare la direttrice di traffico urbano della Tiburtina Valeria, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali di media e grande distribuzione. L'appartamento è al piano Primo, interno n.1 rialzato, di una palazzina a blocco risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è composto da un ingresso-disimpegno con ripostiglio, un soggiorno, un corridoio che dà ad una cucina, un bagno, un w.c. e a due camere da letto, con riscaldamento centralizzato non funzionante, impianti e finiture originali degli anni '70. Il tutto in discreto cattivo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 100, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 111.834,00

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 comfort, 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, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione).METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del

confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad € 900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Pescara (PE) - Via Trigno n.46, scala B, interno 1, piano 1	124,26 mq	900,00 €/mq	€ 111.834,00	100,00%	€ 111.834,00
				Valore di stima:	€ 111.834,00

Valore di stima: € 111.834,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

**Valore finale di stima: € 95.058,90**

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 comfort, 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, unitamente all'analisi di compravendite simili nella zona di riferimento e ad i valori O.M.I. aggiornati, secondo il metodo del più probabile valore di mercato (Valore di mercato, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione).METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad € 900,00. Sono da decurtare le spese la vetustà del fabbricato e del cattivo stato di manutenzione pari al 10% del valore stimato.

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 06/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mazzotta Silvia

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali sopralluoghi
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie stato di fatto da rilievo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Valori Omi e comparabili
- ✓ N° 10 Foto

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Anton Ludovico Antinori n.4, piano T  
Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 4, Cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 66 mq e rendita Euro 413,17. L'appartamento sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina a Nord con vano scala condominiale, ad Est con strada comunale Via Antinori e ad ovest con sub 5 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il bene è ubicato in via Antinori al civico n°4 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 2 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali e amministrative. L'appartamento è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è composto da un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, un locale ripostiglio ed una ampia camera da letto, termoa autonomo, impianti e finiture originali degli anni '70. Il tutto in discreto stato di manutenzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2239, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La particella 2239 del foglio n.27 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.

**Prezzo base d'asta: € 160.704,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.82, piano T  
Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 117, Cat. C/6, classe 4, consistenza 49 mq e rendita Euro 189,80. Il locale garage, attualmente utilizzato a locale commerciale è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina ad Est con Lungomare Cristoforo Colombo ad Ovest con vano scala condominiale e a Sud con sub 133 di proprietà dell'esecutato. Il bene è ubicato in Lungomare Cristoforo Colombo al civico n°82 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 2 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali e amministrative. Il locale garage è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo

in discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare, lungo circa 9 ml e largo circa 4 ml di altezza utile interna pari 3,20 mt con servizio igienico in posizione laterale in fondo al locale con infisso esterno in alluminio e vetro antisfondamento e serranda metallica. Dotato di impianto elettrico ed idrico-sanitario. Il locale è attualmente adibito ad attività commerciale ed è in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2239, Sub. 117, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La particella 2239 del foglio n.27 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.

**Prezzo base d'asta: € 52.247,45**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.84, piano T

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 133, Cat. C/1, classe 8, consistenza 48 mq e rendita Euro 1.026,30. Il negozio, attualmente adibito ad ufficio, è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina ad Est con Lungomare Cristoforo Colombo ad Ovest con vano scala condominiale e a Nord con sub 117 di proprietà dell'esecutato. Il bene è ubicato in Lungomare Cristoforo Colombo al civico n°84 nel Comune di Pescara ed è posto all'angolo con Via Antinori, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 2 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali e amministrative. Il negozio è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare, lungo circa 10 ml e largo circa 4 ml di altezza utile interna pari 3,20 mt strutturale con controsoffitto in pannelli in fibra minerale posto a quota 3,00 mt, infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento, le altre due in legno vetro semplice in cattivo stato e servizio igienico in posizione laterale in fondo al locale. Dotato di impianto elettrico a vista, idrico-sanitario e pompa di calore con split caldo/freddo. Il locale è attualmente adibito ad ufficio ed è in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2239, Sub. 133, Zc. 2, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: La particella 2239 del foglio n.27 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.

**Prezzo base d'asta: € 53.519,20**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino n.158/1, piano T

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.32, particella 933, sub 2, Cat. C/1, zona cens.2, classe 6, consistenza 49 mq e rendita Euro 691,95. Il negozio è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina a Sud con Via Tirino ad Ovest con sub 3 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ad Est con sub 1 corte comune. Il bene è

ubicato in Via Tirino al civico n°158/1 nel Comune di Pescara ed è posto all'angolo sud-est del fabbricato, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dal Tribunale di Pescara e dall'Università locale ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano Est-Ovest della circonvallazione, a circa 3 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività terziarie e a molte attività direzionali e amministrative. Il negozio è al piano Terra, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare, lungo circa 12 ml e largo circa 4,2 ml di altezza utile interna pari 4,00 mt, infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento e serranda metallica sul retro che ridà sulla corte. E' costituito da un ampio locale negozio, un antibagno e bagno di recente rifacimento, un locale cucina, spogliatoio e w.c. Dotato di impianto elettrico a vista, idrico-sanitario, pavimento in ceramica. Il tutto è in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 933, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: La particella 933 del foglio n.32 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.

**Prezzo base d'asta: € 63.965,28**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Trigno n.46, scala B, interno 1, piano 1  
Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.24, particella 100, sub 30, Cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 124 mq e rendita Euro 482,89. L'appartamento sito al piano Primo di un edificio residenziale con locali commerciali e garage al piano terra a tipologia a blocco con corte centrale, risalente agli anni '70 di complessivi 6 piani fuori terra, confina a Nord-Est con via Trigno e ad Ovest e Sud con distacco altro corpo del fabbricato su cortile interno. Il bene è ubicato in via Trigno al civico n°46 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione periferica, zona Portanuova a poca distanza dal centro storico e dallo svincolo della principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 1 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è periferica ma a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, in particolare la direttrice di traffico urbano della Tiburtina Valeria, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali di media e grande distribuzione. L'appartamento è al piano Primo, interno n.1 rialzato, di una palazzina a blocco risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è composto da un ingresso-disimpegno con ripostiglio, un soggiorno, un corridoio che dà ad una cucina, un bagno, un w.c. e a due camere da letto, con riscaldamento centralizzato non funzionante, impianti e finiture originali degli anni '70. Il tutto in discreto cattivo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 100, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: La particella 100 del foglio n.24 ricade nella Sottozona B3 Completamento e Recupero, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Pescara. Non vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura urbanistica e storica e paesaggistica.

**Prezzo base d'asta: € 95.058,90**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.704,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Anton Ludovico Antinori n.4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2239, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	68,51 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta discreto.		
Descrizione:	<p>Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 4, Cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 66 mq e rendita Euro 413,17. L'appartamento sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina a Nord con vano scala condominiale, ad Est con strada comunale Via Antinori e ad ovest con sub 5 di proprietà di **** Omissis ****. Il bene è ubicato in via Antinori al civico n°4 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 2 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali e amministrative. L'appartamento è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è composto da un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, un locale ripostiglio ed una ampia camera da letto, termoautonomo, impianti e finiture originali degli anni '70. Il tutto in discreto stato di manutenzione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.247,45

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.82, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2239, Sub. 117, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	54,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.		

<b>Descrizione:</b>	Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 117, Cat. C/6, classe 4, consistenza 49 mq e rendita Euro 189,80. Il locale garage, attualmente utilizzato a locale commerciale è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina ad Est con Lungomare Cristoforo Colombo ad Ovest con vano scala condominiale e a Sud con sub 133 di proprietà dell'esecutato. Il bene è ubicato in Lungomare Cristoforo Colombo al civico n°82 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 2 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali e amministrative. Il locale garage è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare, lungo circa 9 ml e largo circa 4 ml di altezza utile interna pari 3,20 mt con servizio igienico in posizione laterale in fondo al locale con infisso esterno in alluminio e vetro antisfondamento e serranda metallica. Dotato di impianto elettrico ed idrico-sanitario. Il locale è attualmente adibito ad attività commerciale ed è in buono stato di manutenzione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.519,20

Bene N° 3 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Lungomare Cristoforo Colombo n.84, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2239, Sub. 133, Zc. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	49,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.27, particella 2239, sub 133, Cat. C/1, classe 8, consistenza 48 mq e rendita Euro 1.026,30. Il negozio, attualmente adibito ad ufficio, è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina ad Est con Lungomare Cristoforo Colombo ad Ovest con vano scala condominiale e a Nord con sub 117 di proprietà dell'esecutato. Il bene è ubicato in Lungomare Cristoforo Colombo al civico n°84 nel Comune di Pescara ed è posto all'angolo con Via Antinori, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dalla riviera adriatica ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 2 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività turistico-ricettive essendo a pochi metri dalla spiaggia attrezzata del litorale pescarese e dalla vicinanza a molte attività direzionali e amministrative. Il negozio è al piano Terra, leggermente rialzato, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare, lungo circa 10 ml e largo circa 4 ml di altezza utile interna pari 3,20 mt strutturale con controsoffitto in pannelli in fibra minerale posto a quota 3,00 mt, infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento, le altre due in legno vetro semplice in cattivo stato e servizio igienico in posizione laterale in fondo al locale. Dotato di impianto elettrico a vista, idrico-sanitario e pompa di calore con split caldo/freddo. Il locale è attualmente adibito ad ufficio ed è in buono stato di manutenzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.965,28

Bene N° 4 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Via Tirino n.158/1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 933, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	62,92 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.32, particella 933, sub 2, Cat. C/1, zona cens.2, classe 6, consistenza 49 mq e rendita Euro 691,95. Il negozio è sito al piano Terra di un edificio residenziale risalente agli anni '70 di complessivi 5 piani fuori terra, confina a Sud con Via Tirino ad Ovest con sub 3 di proprietà di **** Omissis **** e ad Est con sub 1 corte comune. Il bene è ubicato in Via Tirino al civico n°158/1 nel Comune di Pescara ed è posto all'angolo sud-est del fabbricato, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione semicentrale in zona Portanuova a pochissima distanza dal Tribunale di Pescara e dall'Università locale ed a circa 1km dallo svincolo principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano Est-Ovest della circonvallazione, a circa 3 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è semicentrale e a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali ed attività terziarie e a molte attività direzionali e amministrative. Il negozio è al piano Terra, di una palazzina risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è a forma rettangolare, lungo circa 12 ml e largo circa 4,2 ml di altezza utile interna pari 4,00 mt, infissi delle vetrine in alluminio e vetro antisfondamento e serranda metallica sul retro che ridà sulla corte. E' costituito da un ampio locale negozio, un antibagno e bagno di recente rifacimento, un locale cucina, spogliatoio e w.c. Dotato di impianto elettrico a vista, idrico-sanitario, pavimento in ceramica. Il tutto è in buono stato di manutenzione.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.058,90

Bene N° 5 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Via Trigno n.46, scala B, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 100, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	124,26 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile risulta mediocre.
<b>Descrizione:</b>	Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescara al foglio di mappa n.24, particella 100, sub 30, Cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 124 mq e rendita Euro 482,89. L'appartamento sito al piano Primo di un edificio residenziale con locali commerciali e garage al piano terra a tipologia a blocco con corte centrale, risalente agli anni '70 di complessivi 6 piani fuori terra, confina a Nord-Est con via Trigno e ad Ovest e Sud con distacco altro corpo del fabbricato su cortile interno. Il bene è ubicato in via Trigno al civico n°46 nel Comune di Pescara, è facilmente accessibile, essendo collocato in posizione periferica, zona Portanuova a poca distanza dal centro storico e dallo svincolo della principale direttrice di traffico urbano ed extraurbano dell'Asse Attrezzato di collegamento Est-Ovest, a circa 1 km della stazione ferroviaria di Pescara Centrale. La zona interessata è periferica ma a diretto contatto con le principali attività terziarie e commerciali che caratterizzano la città di Pescara, in particolare la direttrice di traffico urbano della Tiburtina Valeria, caratterizzata inoltre dalla prevalenza di edilizia residenziale, attività commerciali di media e grande distribuzione. L'appartamento è al piano Primo, interno n.1 rialzato, di una palazzina a blocco risalente al 1970 in telaio a cemento armato e tamponature di laterizio con rivestimenti in marmo al piano terra e mattoncino ai piani superiori, con finiture interne medie e tipiche del periodo in discreto stato di manutenzione, è composto da un ingresso-disimpegno con ripostiglio, un soggiorno, un corridoio che dà ad una cucina, un bagno, un w.c. e a due camere da letto, con riscaldamento centralizzato non funzionante, impianti e finiture originali degli anni '70. Il tutto in discreto cattivo stato di manutenzione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ANTON LUDOVICO ANTINORI N.4, PIANO T

### Iscrizioni

- **Atto giudiziario** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 08/02/2018  
Reg. gen. 1627 - Reg. part. 228  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/11/2023  
Reg. gen. 16576 - Reg. part. 1887  
Quota: 1/1  
Importo: € 78.870,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 20/06/2024  
Reg. gen. 9383 - Reg. part. 6804  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO N.82, PIANO T

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 21/01/2016  
Reg. gen. 722 - Reg. part. 81  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 08/02/2018  
Reg. gen. 1627 - Reg. part. 228  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/11/2023  
Reg. gen. 16576 - Reg. part. 1887  
Quota: 1/1  
Importo: € 78.870,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 20/06/2024  
Reg. gen. 9383 - Reg. part. 6804  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO N.84, PIANO T

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 21/01/2016  
Reg. gen. 722 - Reg. part. 81  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 08/02/2018  
Reg. gen. 1627 - Reg. part. 228  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 03/11/2023

Reg. gen. 16576 - Reg. part. 1887

Quota: 1/1

Importo: € 78.870,80

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Pescara il 04/04/2025

Reg. gen. 5058 - Reg. part. 757

Quota: 1/1

Importo: € 412.438,26

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 206.219,13

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/06/2024

Reg. gen. 9383 - Reg. part. 6804

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TIRINO N.158/1, PIANO T**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da art.77 DPR 602/73 e art.16 Dlgs 46/99

Iscritto a Pescara il 05/03/2018

Reg. gen. 2798 - Reg. part. 416

Quota: 1/1

Importo: € 43.034,76

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 03/11/2023

Reg. gen. 16576 - Reg. part. 1887

Quota: 1/1

Importo: € 78.870,80

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/06/2024

Reg. gen. 9383 - Reg. part. 6804

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA TRIGNO N.46, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1**

- **Atto giudiziario** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 08/02/2018

Reg. gen. 1627 - Reg. part. 228

Quota: 1/1

Importo: € 220.600,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 03/11/2023

Reg. gen. 16576 - Reg. part. 1887

Quota: 1/1

Importo: € 78.870,80

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/06/2024

Reg. gen. 9383 - Reg. part. 6804

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura