

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzone Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	9

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.420,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	24

All'udienza del 19/09/2024, il sottoscritto Arch. Mazzone Alessandro, con studio in Via Giovanni Amendola, 7 - 65122 - Pescara (PE), email arch.mazzone@libero.it, PEC alessandro.mazzone@archiworldpec.it, Tel. 085 49 15 033 - 329 14 65 794, Fax 085 49 10 514, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.2540466;14.0392)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.2540466;14.0392)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di LETTOMANOPPELLO (PE) al foglio di mappa n.1, particella 908, Cat. D/1 rendita € 2.062,00. Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un capannone industriale ad uso officina ad un livello più una zona uffici soppalcata, con area esterna perimetrale. Il corpo di fabbrica, che si sviluppa su un unico livello al piano terra più una porzione del fabbricato ad ufficio al piano primo, confina a Nord con la particella 909 del foglio 1 di proprietà di **** Omissis ****, a Sud-Est con la particella 845 del foglio 1 di proprietà del Comune di Lettomanoppello a Nord-Ovest con la particella 1060 del foglio 1 di proprietà sempre del Comune di Lettomanoppello. Il bene è ubicato in Via Pastine snc nell' area artigianale/industriale, a poca distanza dal centro urbano del Comune di Lettomanoppello (PE), nelle immediate vicinanze del Parco del Lavino ed in posizione favorevole per quanto riguarda i collegamenti urbani ed extra-urbani essendo ubicato in prossimità dello svincolo autostradale Alanno-Scafa della E80 (Pescara-Roma), è all'interno di un'area artigianale da PRG ma in una zona di alta valenza ambientale e soggetta a vincolo paesaggistico. Il capannone, di dimensioni 28 ml per 14 ml pari a circa 329 mq di superficie utile, fabbricato di cat. D/1 (opificio e fabbricati destinati all'attività industriale con l'utilizzo di macchinari fissi), si compone di una zona di produzione/lavorazione di altezza pari a mt 7,15 con un piano primo destinato ad uffici e servizio igienico di altezza pari a mt 2,70 in testata all'edificio. La zona di produzione è dotata di finestre a nastro e portoni d'ingresso metallici scorrevoli, la struttura portante è in acciaio con tamponature in blocchi di cemento, capriate e travi metalliche che sorreggono un manto di copertura costituito da lastre metalliche tipo "Onduline" con lucernari in policarbonato. Completa il bene, un'area esterna di circa 1.300 mq, in prevalenza pavimentata con massetto di cemento. L'area esterna è stata completamente occupata da coperture metalliche e strutture leggere costruite senza autorizzazione edilizia, ad eccezione di una zona ampliata nel 1996 con autorizzazione temporanea scaduta, inoltre, parte delle zone coperte insistono su altre particelle non di proprietà della ditta eseguita che andranno necessariamente rimosse in quanto non sanabili urbanisticamente. La struttura realizzata nel 1990 ed ampliata negli anni immediatamente successivi denota una evidente vetustà ed il tutto versa in uno stato di manutenzione mediocre.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC,
PIANO T-1**

Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di LETTOMANOPPELLO (PE) al foglio di mappa n.1, particella 908, Qualità/classe Ente Urbano di superficie 1304 mq. Il cespite oggetto di pignoramento è costituito dal terreno di pertinenza dell'opificio ad uso officina che insiste sulla particella. Il terreno confina a Nord con la particella 909 del foglio 1 di proprietà di **** Omissis ****, a Sud-Est con la particella 845 del foglio 1 di proprietà del Comune di Lettomanoppello a Nord-Ovest con la particella 1060 del foglio 1 di proprietà sempre del Comune di Lettomanoppello. Il bene è ubicato in Via Pastine snc nella area artigianale/industriale, a poca distanza dal centro urbano del Comune di Lettomanoppello (PE) nelle immediate vicinanze del Parco del Lavino ed in posizione favorevole per quanto riguarda i collegamenti urbani ed extra-urbani essendo ubicato in prossimità dello svincolo autostradale Alanno-Scafa della E80 (Pescara-Roma), è all'interno di un'area artigianale da PRG ma in una zona di alta valenza ambientale e soggetta a vincolo paesaggistico. L'area a corte esclusiva a forma rettangolare, di superficie utile pari a 1304 mq, costituisce area pertinenziale esclusiva del fabbricato ad uso artigianale che insiste sul lotto, in prevalenza pavimentata con massetto di cemento. L'area esterna è stata completamente occupata da coperture metalliche e strutture leggere costruite senza autorizzazione edilizia, ad eccezione di una zona ampliata nel 1996 con autorizzazione temporanea scaduta. Il tutto versa in uno stato di manutenzione mediocre.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

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

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Confina a Nord con la particella 909 del foglio 1 di proprietà di **** Omissis ****, a Sud-Est con la particella 845 del foglio 1 di proprietà del Comune di Lettomanoppello a Nord-Ovest con la particella 1060 del foglio 1 di proprietà sempre del Comune di Lettomanoppello.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Confina a Nord con la particella 909 del foglio 1 di proprietà di **** Omissis ****, a Sud-Est con la particella 845 del foglio 1 di proprietà del Comune di Lettomanoppello a Nord-Ovest con la particella 1060 del foglio 1 di proprietà sempre del Comune di Lettomanoppello.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	404,00 mq	432,00 mq	1	432,00 mq	7,15 m	T
Ufficio	72,00 mq	87,60 mq	1	87,60 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				519,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				519,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	1304,00 mq	1304,00 mq	1	1304,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1304,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1304,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2003 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 908 Categoria D1 Rendita € 2.062,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/2002 al 07/10/2024	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 908 Qualità, Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	908			D1				2062 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, le difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione interna dei locali accessori ed occorre una variazione con procedura Docfa.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

1	908						0 €	0 €	
---	-----	--	--	--	--	--	-----	-----	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

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

PATTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

La CIFA Srl ha affittato il cespite oggetto di pignoramento alla **** Omissis **** in data 09/12/2021 fino al 09/12/2027.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

La CIFA Srl ha affittato il cespite oggetto di pignoramento alla **** Omissis **** in data 09/12/2021 fino al 09/12/2027.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

L'opificio è in uno stato di manutenzione mediocre.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

L'opificio è in uno stato di manutenzione mediocre.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Fondazioni continue in cemento armato. Esposizione: Sud-Est, Ovest. Altezza interna utile: 7,15 mt. Str. verticali: Pilastrini in ferro. Solai: in latero-cemento in buono stato di manutenzione (fabbricato). Copertura: Travi in ferro, del tipo a capriata con copertura in lamiera grecata tipo onduline. Manto di copertura: in lastre di metallo. Pareti esterne ed interne: Tamponature esterne in pareti in blocchi di cemento e lamiera metallica; pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate in sufficiente stato di manutenzione. Pavimentazione interna: cemento industriale nella zona di produzione e ceramica nella zona uffici in sufficiente stato di manutenzione. Infissi esterni ed interni: infissi esterni in metallo e vetro semplice a nastro, porte interne in legno, porte esterne in metallo. Impianto elettrico, idrico. Impianto elettrico sottotraccia, impianto allarme, impianto idrico e impianto antincendio mancante. Terreno esclusivo: adibito a parcheggio in battuto di cemento. Il tutto in mediocre stato di manutenzione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Terreno esclusivo adibito a parcheggio in battuto di cemento di superficie pari a 1304 mq. L'area è recintata con muro in c.a. e strutture metalliche. Il tutto in mediocre stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/11/2021
- Scadenza contratto: 08/11/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/11/2021
- Scadenza contratto: 08/11/2027

Canone mensile: € 1.000,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1989 al 06/08/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi	17/06/1989	111607	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/06/1989	4266	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/08/2015	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ambrosio	06/08/2015	117204	28999

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	01/09/2015	6895	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1989 al 06/08/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi	17/06/1989	111607	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/06/1989	4266	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/08/2015	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ambrosio	06/08/2015	117204	28999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	01/09/2015	6895	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 19/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 24/07/2014
Reg. gen. 1023 - Reg. part. 7773
Importo: € 187.806,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 25/06/2024
Reg. gen. 9665 - Reg. part. 7023
A favore di **** 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.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 19/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 24/07/2014
Reg. gen. 1023 - Reg. part. 7773
Importo: € 187.806,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 25/06/2024
Reg. gen. 9665 - Reg. part. 7023
A favore di **** 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

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

La particella 908 del foglio n.1 ricade nella Zona D2 - Espansione produttiva- di cui art. 25 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Lettomanoppello (PE). Vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura paesaggistica di cui al vigente Piano Pesistico Regionale, zona ambito 3-Massiccio Maiella.Morrone.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

La particella 908 del foglio n.1 ricade nella Zona D2 - Espansione produttiva- di cui art. 25 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Lettomanoppello (PE). Vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura paesaggistica di cui al vigente Piano Pesistico Regionale, zona ambito 3-Massiccio Maiella.Morrone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

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

La costruzione dell'opificio è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie: Autorizzazione Edilizia del 22/03/1990; Concessione edilizia n.15 del 23/09/1991; Concessione edilizia n.38 del 02/11/1993; Autorizzazione edilizia del 19/02/1996.

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 corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica presente in atti. In particolare, è stata coperta con strutture leggere in ferro gran parte del lotto di pertinenza ed ulteriori spazi di lotti confinanti non di proprietà della ditta esecutata, come da planimetria allegata alla presente relazione. Le superfici in ampliamento non possono essere sanate in base alla normativa vigente, in quanto è presente un vincolo di natura paesaggistica di cui al Piano Paesistico regionale 2004 e successive modificazioni, di conseguenza le superfetazioni andranno demolite.

Vi sono anche alcune difformità interne che possono essere oggetto di sanatoria edilizia, tramite SCIA al Comune di Lettomanoppello.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica presente in atti. In particolare, è stata coperta con strutture leggere in ferro gran parte del lotto di pertinenza ed ulteriori spazi di lotti confinanti non di proprietà della ditta esecutata, come da planimetria allegata alla presente relazione. Le superfici in ampliamento non possono essere sanate in base alla normativa vigente, in quanto è presente un vincolo di natura paesaggistica di cui al Piano Paesistico regionale 2004 e successive modificazioni, di conseguenza le superfetazioni andranno demolite.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1

Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di LETTOMANOPPELLO (PE) al foglio di mappa n.1, particella 908, Cat. D/1 rendita € 2.062,00. Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un capannone industriale ad uso officina ad un livello più una zona uffici soppalcata, con area esterna perimetrale. Il corpo di fabbrica, che si sviluppa su un unico livello al piano terra più una porzione del fabbricato ad ufficio al piano primo, confina a Nord con la particella 909 del foglio 1 di proprietà di **** Omissis ****, a Sud-Est con la particella 845 del foglio 1 di proprietà del Comune di Lettomanoppello a Nord-Ovest con la particella 1060 del foglio 1 di proprietà sempre del Comune di Lettomanoppello. Il bene è ubicato in Via Pastine snc nell' area artigianale/industriale, a poca distanza dal centro urbano del Comune di Lettomanoppello (PE), nelle immediate vicinanze del Parco del Lavino ed in posizione favorevole per quanto riguarda i collegamenti urbani ed extra-urbani essendo ubicato in prossimità dello svincolo autostradale Alanno-Scafa della E80 (Pescara-Roma), è all'interno di un'area artigianale da PRG ma in una zona di alta valenza ambientale e soggetta a vincolo paesaggistico. Il capannone, di dimensioni 28 ml per 14 ml pari a circa 329 mq di superficie utile, fabbricato di cat. D/1 (opificio e fabbricati destinati all'attività industriale con l'utilizzo di macchinari fissi), si compone di una zona di produzione/lavorazione di altezza pari a mt 7,15 con un piano primo destinato ad uffici e servizio igienico di altezza pari a mt 2,70 in testata all'edificio. La zona di produzione è dotata di finestre a nastro e portoni d'ingresso metallici scorrevoli, la struttura portante è in acciaio con tamponature in blocchi di cemento, capriate e travi metalliche che sorreggono un manto di copertura costituito da lastre metalliche tipo "Onduline" con lucernari in policarbonato. Completa il bene, un'area esterna di circa 1.300 mq, in prevalenza pavimentata con massetto di cemento. L'area esterna è stata completamente occupata da coperture metalliche e strutture leggere costruite senza autorizzazione edilizia, ad eccezione di una zona ampliata nel 1996 con autorizzazione temporanea scaduta, inoltre, parte delle zone coperte insistono su altre particelle non di proprietà della ditta esecutata che andranno necessariamente rimosse in quanto non sanabili urbanisticamente. La struttura realizzata nel 1990 ed ampliata negli anni immediatamente successivi denota una evidente vetustà ed il tutto versa in uno stato di manutenzione mediocre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 908, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 155.880,00

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 € 300,00, che decurtato dalle spese per la regolarizzazione urbanistica pratica Scia e variazione catastale (2.500€) e la demolizione delle tettoie abusive (40.000€), fornisce un valore finale pari ad € 113.380,00.

• **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1

Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di LETTOMANOPPELLO (PE) al foglio di mappa n.1, particella 908, Qualità/classe Ente Urbano di superficie 1304 mq. Il cespite oggetto di pignoramento è costituito dal terreno di pertinenza dell'opificio ad uso officina che insiste sulla particella. Il terreno confina a Nord con la particella 909 del foglio 1 di proprietà di **** Omissis ****, a Sud-Est con la particella 845 del foglio 1 di proprietà del Comune di Lettomanoppello a Nord-Ovest con la particella 1060 del foglio 1 di proprietà sempre del Comune di Lettomanoppello. Il bene è ubicato in Via Pastine snc nella area artigianale/industriale, a poca distanza dal centro urbano del Comune di Lettomanoppello (PE) nelle immediate vicinanze del Parco del Lavino ed in posizione favorevole per quanto riguarda i collegamenti urbani ed extra-urbani essendo ubicato in prossimità dello svincolo autostradale Alanno-Scafa della E80 (Pescara-Roma), è all'interno di un'area artigianale da PRG ma in una zona di alta valenza ambientale e soggetta a vincolo paesaggistico. L'area a corte esclusiva a forma rettangolare, di superficie utile pari a 1304 mq, costituisce area pertinenziale esclusiva del fabbricato ad uso artigianale che insiste sul lotto, in prevalenza pavimentata con massetto di cemento. L'area esterna è stata completamente occupata da coperture metalliche e strutture leggere costruite senza autorizzazione edilizia, ad eccezione di una zona ampliata nel 1996 con autorizzazione temporanea scaduta. Il tutto versa in uno stato di manutenzione mediocre.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 908, Qualità ,

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

Valore di stima del bene: € 13.040,00

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 € 10,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	519,60 mq	300,00 €/mq	€ 155.880,00	100,00%	€ 155.880,00
Bene N° 2 - Area urbana Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1	1304,00 mq	10,00 €/mq	€ 13.040,00	100,00%	€ 13.040,00

Valore di stima: € 168.920,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro Demolizione opere abusive: tettoie metalliche (1200 mq)	40000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 126.420,00

METODO VALUTATIVO UTILIZZATO Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach.) IL valore medio a mq. ricavato è pari ad € 300,00, che decurtato dalle spese per la regolarizzazione urbanistica pratica Scia e variazione catastale (2.500€) e la demolizione delle tettoie abusive (40.000€), fornisce un valore finale pari ad € 113.380,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala l'occupazione abusiva di parti di particelle confinanti, non di proprietà della ditta esecutata, con muri di contenimento e tettoie metalliche collegate tra loro e alla struttura dell'opificio che andranno necessariamente rimosse.

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 20/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzone Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo



- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Tavola del progetto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie da rilievo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comparabili
- ✓ N° 10 Foto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1
Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di LETTOMANOPPELLO (PE) al foglio di mappa n.1, particella 908, Cat. D/1 rendita € 2.062,00. Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un capannone industriale ad uso officina ad un livello più una zona uffici soppalcata, con area esterna perimetrale. Il corpo di fabbrica, che si sviluppa su un unico livello al piano terra più una porzione del fabbricato ad ufficio al piano primo, confina a Nord con la particella 909 del foglio 1 di proprietà di **** Omissis ****, a Sud-Est con la particella 845 del foglio 1 di proprietà del Comune di Lettomanoppello a Nord-Ovest con la particella 1060 del foglio 1 di proprietà sempre del Comune di Lettomanoppello. Il bene è ubicato in Via Pastine snc nell' area artigianale/industriale, a poca distanza dal centro urbano del Comune di Lettomanoppello (PE), nelle immediate vicinanze del Parco del Lavino ed in posizione favorevole per quanto riguarda i collegamenti urbani ed extra-urbani essendo ubicato in prossimità dello svincolo autostradale Alanno-Scafa della E80 (Pescara-Roma), è all'interno di un'area artigianale da PRG ma in una zona di alta valenza ambientale e soggetta a vincolo paesaggistico. Il capannone, di dimensioni 28 ml per 14 ml pari a circa 329 mq di superficie utile, fabbricato di cat. D/1 (opificio e fabbricati destinati all'attività industriale con l'utilizzo di macchinari fissi), si compone di una zona di produzione/lavorazione di altezza pari a mt 7,15 con un piano primo destinato ad uffici e servizio igienico di altezza pari a mt 2,70 in testata all'edificio. La zona di produzione è dotata di finestre a nastro e portoni d'ingresso metallici scorrevoli, la struttura portante è in acciaio con tamponature in blocchi di cemento, capriate e travi metalliche che sorreggono un manto di copertura costituito da lastre metalliche tipo "Onduline" con lucernari in policarbonato. Completa il bene, un'area esterna di circa 1.300 mq, in prevalenza pavimentata con massetto di cemento. L'area esterna è stata completamente occupata da coperture metalliche e strutture leggere costruite senza autorizzazione edilizia, ad eccezione di una zona ampliata nel 1996 con autorizzazione temporanea scaduta, inoltre, parte delle zone coperte insistono su altre particelle non di proprietà della ditta esecutata che andranno necessariamente rimosse in quanto non sanabili urbanisticamente. La struttura realizzata nel 1990 ed ampliata negli anni immediatamente successivi denota una evidente vetustà ed il tutto versa in uno stato di manutenzione mediocre.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 908, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 908 del foglio n.1 ricade nella Zona D2 - Espansione produttiva di cui art. 25 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Lettomanoppello (PE). Vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura paesaggistica di cui al vigente Piano Pesistico Regionale, zona ambito 3-Massiccio Maiella.Morrone.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1
Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di LETTOMANOPPELLO (PE) al foglio di mappa n.1, particella 908, Qualità/classe Ente Urbano di superficie 1304 mq. Il cespite oggetto di pignoramento è costituito dal terreno di pertinenza dell'opificio ad uso officina che insiste sulla particella. Il terreno confina a Nord con la particella 909 del foglio 1 di proprietà di **** Omissis ****, a Sud-Est con la particella 845 del foglio 1 di proprietà del Comune di Lettomanoppello a Nord-Ovest con la particella 1060 del foglio 1 di proprietà sempre del Comune di Lettomanoppello. Il bene è ubicato in Via Pastine snc nella area artigianale/industriale, a poca distanza dal centro urbano del Comune di Lettomanoppello (PE) nelle immediate vicinanze del Parco del Lavino ed in posizione favorevole per quanto riguarda i collegamenti urbani ed extra-urbani essendo ubicato in prossimità dello svincolo autostradale Alanno-Scafa della E80 (Pescara-Roma), è all'interno di un'area artigianale da PRG ma in una zona di alta valenza ambientale e soggetta a vincolo paesaggistico. L'area a corte esclusiva a forma rettangolare, di

superficie utile pari a 1304 mq, costituisce area pertinenziale esclusiva del fabbricato ad uso artigianale che insiste sul lotto, in prevalenza pavimentata con massetto di cemento. L'area esterna è stata completamente occupata da coperture metalliche e strutture leggere costruite senza autorizzazione edilizia, ad eccezione di una zona ampliata nel 1996 con autorizzazione temporanea scaduta. Il tutto versa in uno stato di manutenzione mediocre. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 908, Qualità , L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 908 del foglio n.1 ricade nella Zona D2 - Espansione produttiva di cui art. 25 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Comune di Lettomanoppello (PE). Vi è la presenza di ulteriori vincoli di natura paesaggistica di cui al vigente Piano Paesistico Regionale, zona ambito 3-Massiccio Maiella.Morrone.

Prezzo base d'asta: € 126.420,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.420,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 908, Categoria D1	Superficie	519,60 mq
Stato conservativo:	L'opificio è in uno stato di manutenzione mediocre.		
Descrizione:	<p>Il bene è individuato al N.C.E.U. del Comune di LETTOMANOPPELLO (PE) al foglio di mappa n.1, particella 908, Cat. D/1 rendita € 2.062,00. Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un capannone industriale ad uso officina ad un livello più una zona uffici soppalcata, con area esterna perimetrale. Il corpo di fabbrica, che si sviluppa su un unico livello al piano terra più una porzione del fabbricato ad ufficio al piano primo, confina a Nord con la particella 909 del foglio 1 di proprietà di **** Omissis ****, a Sud-Est con la particella 845 del foglio 1 di proprietà del Comune di Lettomanoppello a Nord-Ovest con la particella 1060 del foglio 1 di proprietà sempre del Comune di Lettomanoppello. Il bene è ubicato in Via Pastine snc nell' area artigianale/industriale, a poca distanza dal centro urbano del Comune di Lettomanoppello (PE), nelle immediate vicinanze del Parco del Lavino ed in posizione favorevole per quanto riguarda i collegamenti urbani ed extra-urbani essendo ubicato in prossimità dello svincolo autostradale Alanno-Scafa della E80 (Pescara-Roma), è all'interno di un'area artigianale da PRG ma in una zona di alta valenza ambientale e soggetta a vincolo paesaggistico. Il capannone, di dimensioni 28 ml per 14 ml pari a circa 329 mq di superficie utile, fabbricato di cat. D/1 (opificio e fabbricati destinati all'attività industriale con l'utilizzo di macchinari fissi), si compone di una zona di produzione/lavorazione di altezza pari a mt 7,15 con un piano primo destinato ad uffici e servizio igienico di altezza pari a mt 2,70 in testata all'edificio. La zona di produzione è dotata di finestre a nastro e portoni d'ingresso metallici scorrevoli, la struttura portante è in acciaio con tamponature in blocchi di cemento, capriate e travi metalliche che sorreggono un manto di copertura costituito da lastre metalliche tipo "Onduline" con lucernari in policarbonato. Completa il bene, un'area esterna di circa 1.300 mq, in prevalenza pavimentata con massetto di cemento. L'area esterna è stata completamente occupata da coperture metalliche e strutture leggere costruite senza autorizzazione edilizia, ad eccezione di una zona ampliata nel 1996 con autorizzazione temporanea scaduta, inoltre, parte delle zone coperte insistono su altre particelle non di proprietà della ditta esecutata che andranno necessariamente rimosse in quanto non sanabili urbanisticamente. La struttura realizzata nel 1990 ed ampliata negli anni immediatamente successivi denota una evidente vetustà ed il tutto versa in uno stato di manutenzione mediocre.</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		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Lettomanoppello (PE) - Via Pastine snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 908, Qualità ,	Superficie	1304,00 mq

Stato conservativo:	L'opificio è in uno stato di manutenzione mediocre.
Descrizione:	Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di LETTOMANOPPELLO (PE) al foglio di mappa n.1, particella 908, Qualità/classe Ente Urbano di superficie 1304 mq. Il cespite oggetto di pignoramento è costituito dal terreno di pertinenza dell'opificio ad uso officina che insiste sulla particella. Il terreno confina a Nord con la particella 909 del foglio 1 di proprietà di **** Omissis ****, a Sud-Est con la particella 845 del foglio 1 di proprietà del Comune di Lettomanoppello a Nord-Ovest con la particella 1060 del foglio 1 di proprietà sempre del Comune di Lettomanoppello. Il bene è ubicato in Via Pastine snc nella area artigianale/industriale, a poca distanza dal centro urbano del Comune di Lettomanoppello (PE) nelle immediate vicinanze del Parco del Lavino ed in posizione favorevole per quanto riguarda i collegamenti urbani ed extra-urbani essendo ubicato in prossimità dello svincolo autostradale Alanno-Scafa della E80 (Pescara-Roma), è all'interno di un'area artigianale da PRG ma in una zona di alta valenza ambientale e soggetta a vincolo paesaggistico. L'area a corte esclusiva a forma rettangolare, di superficie utile pari a 1304 mq, costituisce area pertinenziale esclusiva del fabbricato ad uso artigianale che insiste sul lotto, in prevalenza pavimentata con massetto di cemento. L'area esterna è stata completamente occupata da coperture metalliche e strutture leggere costruite senza autorizzazione edilizia, ad eccezione di una zona ampliata nel 1996 con autorizzazione temporanea scaduta. Il tutto versa in uno stato di manutenzione mediocre.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 24/07/2014
Reg. gen. 1023 - Reg. part. 7773
Importo: € 187.806,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 25/06/2024
Reg. gen. 9665 - Reg. part. 7023
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LETTOMANOPPELLO (PE) - VIA PASTINE SNC, PIANO T-1**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 24/07/2014
Reg. gen. 1023 - Reg. part. 7773
Importo: € 187.806,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 25/06/2024
Reg. gen. 9665 - Reg. part. 7023
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura