

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzotta Luigina, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	14

Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	14
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	21
Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	26

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.....	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.239,10	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo.....	37
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra	37
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada.....	38



All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Mazzotta Luigina, con studio in Via Nicola Fabrizi 102 - 65122 - Pescara (PE), email luiginamazzotta@libero.it, PEC luigina.mazzotta@archiworldpec.it, Tel. 3479377208, Fax 085 42 12 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 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 Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

L'immobile pignorato è un appartamento ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Pescara, in via Stradonetto n. 149. È identificato catastalmente al Foglio 30, particella 2482, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, con consistenza pari a 8 vani.

L'unità è situata al primo piano e al piano sottotetto di un fabbricato residenziale composto da tre piani fuori terra, dotato di corte comune e di una corte esclusiva recintata della superficie di circa 198,60 m². L'area circostante risulta completamente urbanizzata e servita dalle principali infrastrutture (scuole, esercizi commerciali, collegamenti pubblici), trovandosi in prossimità della Strada Tiburtina Valeria, dell'aeroporto e della cosiddetta "Strada Pendolo".

L'accesso all'appartamento avviene tramite un portone e una scala interna rivestita in granito, priva di ascensore. L'ingresso principale, dotato di portone blindato, immette in un soggiorno/ingresso dal quale si accede al corridoio di distribuzione, alla cucina provvista di balcone, a due camere da letto entrambe dotate di balconi e ai due bagni.

Il piano sottotetto, anch'esso oggetto di pignoramento e con accesso indipendente dalla medesima scala comune, è composto da ingresso/soggiorno, camera, bagno e da un terrazzo di circa 16,25 m².

Completano il compendio immobiliare un locale magazzino ubicato al piano terra e un'autorimessa posta al piano sottostrada, anch'essi assoggettati a pignoramento.

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 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un locale ad USO MAGAZZINO, situato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Pescara, in via Stradonetto n. 149, in prossimità della strada Tiburtina Valeria, nelle vicinanze dell'aeroporto e della cosiddetta "strada Pendolo", principale arteria di collegamento tra i quartieri della cintura esterna della città.

L'accesso al magazzino posto al piano terra, è adiacente al portone d'ingresso condominiale, sul lato est dell'edificio, e avviene attraverso una serranda metallica.

Il locale magazzino oggetto di pignoramento, si affaccia su un cortile di esclusiva proprietà, che ne consente l'utilizzo come area di manovra o carico/scarico merci.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un locale ad uso GARAGE - AUTORIMESSA, situato al piano sottostrada di un fabbricato sito nel Comune di Pescara, in via Stradonetto n. 149, in prossimità della strada Tiburtina Valeria, nelle vicinanze dell'aeroporto e della cosiddetta "strada Pendolo", principale arteria di collegamento tra i quartieri della cintura esterna della città.

Il GARAGE ha una superficie netta di circa mq. 32, ed un'altezza utile di circa m.2,20. Si accede tramite una rampa in soletta di cemento collegata al cortile di esclusiva proprietà di mq. 198,60 circa.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

Si attesta che agli atti non risulta depositata una relazione notarile, bensì i certificati della Conservatoria dei registri Immobiliari sulle iscrizioni e sulle trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

Si attesta che agli atti non risulta depositata una relazione notarile, bensì i certificati della Conservatoria dei registri Immobiliari sulle iscrizioni e sulle trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

Si attesta che agli atti non risulta depositata una relazione notarile, bensì i certificati della Conservatoria dei registri Immobiliari sulle iscrizioni e sulle trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega alla presente perizia il certificato dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega alla presente perizia il certificato dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega alla presente perizia il certificato dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione a margine.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

L'unità immobiliare confina con il vano scala, con la proprietà **** Omissis **** Paglione Mario# salvo altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

L'unità immobiliare confina con la proprietà **** Omissis ****, con la proprietà Condominio via Tavo e con distacco su strada d'accesso Via Stradonetto, salvo altri.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

L'unità immobiliare confina con la proprietà **** Omissis ****, con la proprietà Condominio via Tavo e con distacco su strada d'accesso Via Stradonetto, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,80 m	primo
Balcone scoperto	10,80 mq	11,95 mq	0,25	2,99 mq	2,80 m	primo
Balcone scoperto	4,80 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq	2,80 m	primo
Balcone scoperto	4,95 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	2,80 m	primo
Sottotetto (autonomo)	75,70 mq	84,05 mq	0,33	27,74 mq	2,40 m	secondo/sottotetto
Terrazza	14,70 mq	16,25 mq	0,25	4,06 mq	0,00 m	secondo/sottotetto
Totale superficie convenzionale:				172,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,49 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il piano sottotetto anch'esso oggetto di pignoramento, è indipendente e si accede dal vano scala comune privo di ascensore ed è composto da: un ingresso/soggiorno, camera e bagno.

E' presente un piccolo terrazzo di mq. 16,25 circa.

A seguito del frazionamento catastale del 1° luglio 1989 in atti dal 19/09/1996, è stata rappresentata graficamente nella planimetria catastale, allegata agli atti, un'area di corte ad uso esclusivo, posta in adiacenza al magazzino e all'autorimessa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	106,20 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	3,90 m	TERRA
Cortile	198,60 mq	198,60 mq	0,18	35,75 mq	0,00 m	TERRA

Totale superficie convenzionale:	153,75 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	153,75 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

A seguito del frazionamento catastale del 1° luglio 1989 in atti dal 19/09/1996 , è stata rappresentata graficamente sulla planimetria catastale, allegata agli atti, un'area di corte ad uso esclusivo posta in adiacenza al magazzino e all'autorimessa.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	42,00 mq	45,60 mq	0,20	9,12 mq	2,20 m	sottostrada
Totale superficie convenzionale:				9,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,12 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

A seguito del frazionamento catastale del 1° luglio 1989 in atti dal 19/09/1996 , è stata rappresentata graficamente sulla planimetria catastale allegata agli atti, un'area di corte ad uso esclusivo posta in adiacenza al magazzino e all'autorimessa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1994 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 2482, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale totale 130 mq; totlae aree scoperte 123 mq Rendita € 723,04 Piano primo e secondo

		Graffato si
Dal 14/12/2004 al 02/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 2482, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale totale 130 mq; totlae aree scoperte 123 mq Rendita € 723,04 Piano primo e secondo Graffato si
Dal 02/04/2019 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 2482, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale totale 130 mq; totlae aree scoperte 123 mq Rendita € 723,04 Piano primo e secondo Graffato si

Il titolare catastale **** Omissis **** corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 2482, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 0,98 Piano terra Graffato si
Dal 01/07/1989 al 28/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 2482, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 122 mq Rendita € 0,57 Piano terra Graffato si
Dal 28/12/1994 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 2482, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 122 mq Rendita € 447,35 Piano terra Graffato si
Dal 23/12/2005 al 10/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 2482, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 122 mq Superficie catastale 140 mq Rendita € 447,35 Piano terra Graffato si
Dal 10/09/2019 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 2482, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 122 mq Superficie catastale 140 mq Rendita € 447,35

	Piano terra Graffato si
--	----------------------------

Il titolare catastale **** Omissis **** corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 2482, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Rendita € 90,90 Piano sottostrada
Dal 28/12/1994 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 2482, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Rendita € 90,90 Piano sottostrada
Dal 23/12/2005 al 10/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 2482, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Rendita € 90,90 Piano sottostrada
Dal 10/09/2019 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 2482, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Rendita € 90,90 Piano sottostrada Graffato si

Il titolare catastale **** Omissis **** corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	30	2482	3	2	A3	2	8 vani	130 mq; totale escluse aree scoperte	723,04 €	1-2	si	

							123 mq			
30	2482	5	2	C6	2	32 mq	36 mq	90,9 €	S1	si
30	2482	7	2	C2	4	122 mq	140 mq	447,35 €	Terra	si

Corrispondenza catastale

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

In sede di sopralluogo, per quanto è stato possibile accertare, la sottoscritta ha rilevato che la distribuzione interna del piano primo risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti, comprendente anche un secondo vano WC adiacente al bagno già rappresentato catastalmente.

Dall'esame dei grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 9482 del 17/11/2020 è invece emersa una distribuzione interna non perfettamente corrispondente allo stato attuale. In particolare, nei suddetti elaborati progettuali è prevista una porta di collegamento tra le due camere, elemento non riscontrabile allo stato dei luoghi. Ulteriore difformità riguarda il vano indicato come studio nel progetto in sanatoria, attualmente adibito a secondo bagno.

La Concessione Edilizia in sanatoria sopra richiamata, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, ha previsto un ampliamento di mq 1,09 e un cambio di destinazione d'uso da terziario a residenziale per mq 89,52 al piano primo, nonché l'utilizzo a fini abitativi di una porzione del sottotetto, in corrispondenza del piano primo, per mq 56,60, oltre alla realizzazione di un terrazzino di mq 13,77. Nella dicitura della presente C.E. in sanatoria si rileva testualmente quanto segue "opere non valutabili in termini di volume e/o superficie: modifiche prospettiche, modifiche interne".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	2482	7		C2	4	122 mq	140 mq	447,35 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	2482	5	2	C6	2	32 mq	36 mq	90,9 €	Sottostrada	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

Si precisa che l'intero fabbricato, composto da tre piani fuori terra, insiste su una corte comune che costituisce parte integrante del fabbricato e che, pertanto, non risulta censita autonomamente al Catasto Fabbricati in quanto bene non suscettibile di rendita.

A seguito del frazionamento catastale del 1° luglio 1989 in atti dal 19/09/1996, è stata rappresentata graficamente sulla planimetria catastale, allegata agli atti, un'area di corte ad uso esclusivo, posta in adiacenza al magazzino e all'autorimessa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

Si precisa che l'intero fabbricato, composto da tre piani fuori terra, insiste su una corte comune che costituisce parte integrante del fabbricato e che, pertanto, non risulta censita autonomamente al Catasto Fabbricati in quanto bene non suscettibile di rendita.

A seguito del frazionamento catastale del 1° luglio 1989 in atti dal 19/09/1996, è stata rappresentata graficamente sulla planimetria catastale, allegata agli atti, un'area di corte ad uso esclusivo, posta in adiacenza al magazzino e all'autorimessa.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

Si precisa che l'intero fabbricato, composto da tre piani fuori terra, insiste su una corte comune che costituisce parte integrante del fabbricato e che, pertanto, non risulta censita autonomamente al Catasto Fabbricati in quanto bene non suscettibile di rendita.

A seguito del frazionamento catastale del 1° luglio 1989 in atti dal 19/09/1996, è stata rappresentata

graficamente sulla planimetria catastale, allegata agli atti, un'area di corte ad uso esclusivo, posta in adiacenza al magazzino e all'autorimessa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

L'unità immobiliare al piano primo, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione ordinarie, con evidenti tracce di condensa in prossimità della cameretta e della camera principale.

L'appartamento al piano sottotetto, necessita di un intervento di manutenzione ordinaria interna, in particolare della tinteggiatura dei soffitti e del del terrazzino.

Si ritiene inoltre opportuno effettuare un sopralluogo per definire un intervento mirato alla manutenzione della copertura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta allo stato grezzo, con pareti e solai realizzati in forati e travetti non intonacati.

Le aperture esterne risultano dotate di grate metalliche di sicurezza, mentre la pavimentazione interna del magazzino è costituita da massetto cementizio lisciato, privo di finitura superficiale.

All'interno dell'unità immobiliare è presente un soppalco avente una superficie di circa 40 m² e un'altezza interna di circa 3,00 m.

L'impianto elettrico risulta realizzato fuori traccia, con canaline e conduttori visibili.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

L'unità immobiliare si presenta in ordinarie/normali condizioni di conservazione e di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

In sede di sopralluogo, per quanto verificato, non sono emerse ulteriori parti comuni oltre a quelle tipicamente condominiali, quali: le fondazioni, la struttura portante in cemento armato, la copertura a falde e la scala interna al fabbricato — priva di ascensore — che collega l'unità immobiliare oggetto di pignoramento al piano primo e il garage al piano sottostrada.

Si precisa inoltre che, dal punto di vista catastale, la corte circostante il fabbricato è classificata come bene comune non censibile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

In sede di sopralluogo, per quanto verificato, non sono emerse ulteriori parti comuni oltre a quelle tipicamente condominiali, quali: le fondazioni, la struttura portante in cemento armato, la copertura a falde e la scala interna al fabbricato — priva di ascensore — che collega l'unità immobiliare oggetto di pignoramento al piano primo e il garage al piano sottostrada.

Si precisa inoltre che, dal punto di vista catastale, la corte comune circostante il fabbricato è classificata come bene comune non censibile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

In sede di sopralluogo, per quanto verificato, non sono emerse ulteriori parti comuni oltre a quelle tipicamente condominiali, quali: le fondazioni, la struttura portante in cemento armato, la copertura a falde e la scala interna al fabbricato — priva di ascensore — che collega l'unità immobiliare oggetto di pignoramento al piano primo e il garage al piano sottostrada.

Si precisa inoltre che, dal punto di vista catastale, la corte comune circostante il fabbricato è classificata come bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

In merito alla presenza di servitù, censo..... ecc, nell'atto di compravendita a firma del notaio **** Omissis **** allegato alla presente perizia, alla pagina 1, si riporta quanto segue:"la vendita avviene a corpo, con tutti i diritti inerenti accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, con i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti comuni dell'edificio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

L'unità immobiliare al piano primo, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione ordinarie, con evidenti tracce di condensa in prossimità della cameretta e della camera principale.

L'appartamento al piano sottotetto, necessita di un intervento di manutenzione ordinaria interna, in particolare della tinteggiatura dei soffitti e del del terrazzino.

Si ritiene inoltre opportuno effettuare un sopralluogo per definire un intervento mirato alla manutenzione della copertura.

Fondazioni: pilastri e fondazioni in c.a.

Esposizione: l'appartamento è ben areato ed illuminato ed è orientato a nord-est

Altezza interna utile: mt 2,80

Str. verticali: in muratura intonacata al civile e tinteggiata

Solai: piano in latero-cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate e tinteggiate al civile

Pavimentazione interna: mattonelle di graniglia di marmo chiaro nella zona notte, mattonelle di granito nella zona giorno e mattonelle in ceramica colorata nei due bagni

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con persiane di colore scuro; porte interne in legno di colore bianco.

Scale: interamente rivestita in granito con ringhiera in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia 220 volt; impianto idrico e termico sotto traccia; i termosifoni sono in alluminio; è presente uno split nel corridoio per il raffrescamento.

PIANO SOTTOTETTO (piano secondo)

Altezza interna utile: mt 3,00 parte più alta; mt. 1,40 parte più bassa della falda;

Str. verticali: in muratura intonacata al civile e tinteggiata

Solaio: inclinato in latero-cemento con manto di copertura con tegole in cotto non coibentato da ristrutturare

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate e tinteggiate al civile

Pavimentazione interna: ceramica di colore marrone

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno di colore scuro; porte interne in legno di colore chiaro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia 220 volt; impianto idrico e termico sotto traccia; i termosifoni sono in alluminio; è presente uno split di raffrescamento nella zona giorno.

Scale: rivestimento in granito delle alzate, pedate e pianerottoli. Ringhiera in legno di colore scuro

Portoncino blindato per entrambi le abitazioni e in alluminio quello del vano scala.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in uno stato di conservazione mediocre, con pareti e solai realizzati in forati e travetti non intonacati.

Il magazzino necessita di un intervento di ristrutturazione.

Fondazioni: pilastri in cemento armato

Esposizione: nord/est

Altezza interna utile: 3,90; la parte soppalcata ha un'altezza utile interna di mt. 3,00

Str. verticali: forati non intonacati da ristrutturare

Solaio piano con travetti e forati non intonacati da ristrutturare

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate al civile; l'interno del magazzino è al grezzo, non intonacato.

Pavimentazione interna: presenza di massetto cementizio liscio

Infissi esterni: grate esterne e serranda in metallo

Impianto elettrico: esterno con canaline a vista

Corte esclusiva perimetrale di mq. circa 198,60

Posto auto: posto scoperto su area privata

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

L'unità immobiliare si presenta in ordinarie/normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Il GARAGE si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Fondazioni: pilastri in cemento armato

Esposizione: nord

Altezza interna utile: 2,20 mt

Str. verticali: intonacate e tinteggiate al civile

Solaio: intonacato e tinteggiato

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne e interne del bene sono intonacate e tinteggiate al civile;

Pavimentazione interna: presenza di massetto cementizio liscio di colore rosso

Infissi esterni: porta basculante in metallo

Impianto elettrico: l'impianto elettrico risulta realizzato fuori traccia, con canaline e conduttori visibili.

Corte esclusiva perimetrale di mq. circa 198,60

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla famiglia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla famiglia.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1994 al 14/12/2004	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO SCACCIA	28/12/1994	89585		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pescafa	13/01/1995			
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/12/2004 al 23/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO M.D'AMBROSIO	23/12/2005	93591	15232	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		PESCARA	29/12/2005			
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/12/2004 al 02/04/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO MASSIMO D'AMBROSIO	14/12/2004	93591	15232	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		PESCARA				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/04/2019 al 20/05/2025	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		TRIBUNALE DI PESCARA	02/04/2019	158		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1994 al 14/12/2004	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI SCACCIA	28/12/1994	89585	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	13/01/1995		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/12/2004 al 23/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO M. D'AMBROSIO	23/12/2005	93591	15232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	29/12/2005		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/12/2004 al 02/04/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MASSIMO	14/12/2004	93591	15232

		D'AMBROSIO				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		PESCARA				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/04/2019 al 20/05/2025	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		TRIBUNALE DI PESCARA	02/04/2019	158		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 28/12/1994 al 14/12/2004	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO GIOVANNI SCACCIA	28/12/1994	89585		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		PESCARA	13/01/1995			
		Registrazione				

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2004 al 23/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO M. D'AMBROSIO	23/12/2005	93591	15232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	29/12/2005		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2004 al 02/04/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MASSIMO D'AMBROSIO	14/12/2004	93591	15232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2019 al 20/05/2025	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PESCARA	02/04/2019	158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a 19/10/2022 il 19/10/2022
Reg. gen. 16797 - Reg. part. 11953
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO - verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/04/2023
Reg. gen. 6425 - Reg. part. 4453
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **RETTIFICA A TRSCRIZIONE DEL 04/05/2023**
Trascritto a PESCARA il 04/05/2023
Reg. gen. 6927 - Reg. part. 4837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -verbale di pignoramento**
Trascritto a PESCARA il 14/10/2024
Reg. gen. 14952 - Reg. part. 10832
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a PESCARA il 29/01/2025
Reg. gen. 1236 - Reg. part. 926
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare che attualmente risultano essere di € 294,00 per ogni verbale di pignoramento elencato di cui € 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 tassa ipotecaria + € 35,00 imposta di bollo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a 19/10/2022 il 19/10/2022

Reg. gen. 16797 - Reg. part. 11953

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO GIUDIZIARIO - verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 26/04/2023

Reg. gen. 6425 - Reg. part. 4453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **RETTIFICA A TRSCRIZIONE DEL 04/05/2023**

Trascritto a PESCARA il 04/05/2023

Reg. gen. 6927 - Reg. part. 4837

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -verbale di pignoramento**

Trascritto a PESCARA il 14/10/2024

Reg. gen. 14952 - Reg. part. 10832

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a PESCARA il 29/01/2025

Reg. gen. 1236 - Reg. part. 926

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare che attualmente risultano essere di € 294,00 per ogni verbale di pignoramento elencato di cui € 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 tassa ipotecaria + € 35,00 imposta di bollo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a 19/10/2022 il 19/10/2022

Reg. gen. 16797 - Reg. part. 11953

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO GIUDIZIARIO - verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 26/04/2023

Reg. gen. 6425 - Reg. part. 4453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **RETTIFICA A TRSCRIZIONE DEL 04/05/2023**

Trascritto a PESCARA il 04/05/2023

Reg. gen. 6927 - Reg. part. 4837

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -verbale di pignoramento**

Trascritto a PESCARA il 14/10/2024

Reg. gen. 14952 - Reg. part. 10832

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a PESCARA il 29/01/2025

Reg. gen. 1236 - Reg. part. 926

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare che attualmente risultano essere di € 294,00 per ogni verbale di pignoramento elencato di cui € 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 tassa ipotecaria + € 35,00 imposta di bollo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

Dal PRG del Comune di Pescara, si evidenzia che il fabbricato oggetto di pignoramento fa parte e ricade in SOTTOZONA B3 - Completamento e recupero ed è normata dall'art. 33 delle NTA.

La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

Dal PRG del Comune di Pescara, si evidenzia che il fabbricato oggetto di pignoramento fa parte e ricade in SOTTOZONA B3 - Completamento e recupero ed è normata dall'art. 33 delle NTA.

La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

Dal PRG del Comune di Pescara, si evidenzia che il fabbricato oggetto di pignoramento fa parte e ricade in SOTTOZONA B3 - Completamento e recupero ed è normata dall'art. 33 delle NTA.

La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio storico del Comune di Pescara, l'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune di Pescara:

- concessione edilizia del 18/12/1982 n. 0701/82 riguardante il progetto di un fabbricato da adibire ad attività

commerciale e d abitazione;

- Concessione edilizia n. 007/86 del 20/01/1986 riguardante òla variante in corso d'opera per la copertura del fabbricato;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 9490 del 17/11/2020 in riferimento alla precedente domanda di condono edilizio prot. 33829 del 06/05/1986 prot. interno n. 9482/R.

Al piano primo, in sede di sopralluogo e per quanto è stato possibile accertare, la sottoscritta ha rilevato che la distribuzione degli spazi abitativi interni risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti.

Si precisa invece che, al piano sottotetto, non vi è corrispondenza con la rappresentazione catastale, poiché è stata riscontrata la presenza di una camera che suddivide il locale soggiorno/pranzo posto in prossimità dell'ingresso.

Dal confronto tra i grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 9482 del 17/11/2020 con il sopralluogo, è invece emersa al piano primo, una diversa distribuzione dello spazio abitativo interno; non si rileva la presenza di una porta tra le due camere. Ulteriore difformità, riguarda il vano indicato come camera studio indicato nel progetto in sanatoria ma attualmente adibito a secondo bagno, pertanto non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e i grafici assentiti con la richiamata C.E.in sanatoria.

La Concessione Edilizia in sanatoria sopra richiamata, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, ha previsto un ampliamento di mq 1,09 e un cambio di destinazione d'uso da terziario a residenziale per mq 89,52 al piano primo, nonché l'utilizzo a fini abitativi di una porzione del sottotetto, in corrispondenza del piano primo, per mq 56,60, oltre alla realizzazione di un terrazzino di mq 13,77. Opere non valutabili in termini di volume e/o superficie: modifiche prospettiche, modifiche interne.

Alla luce di quanto sopra esposto occorre la presentazione di un progetto a sanatoria, pertanto per regolarizzare la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile pignorato si stima in via presuntiva una spesa lorda pari ad € 8.000,00 oltre IVA per spese tecniche e oneri amministrativi, salvo imprevisti ad oggi non valutabili.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio storico del Comune di Pescara, l'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune di Pescara:

- concessione edilizia del 18/12/1982 n. 0701/82 riguardante il progetto di un fabbricato da adibire ad attività commerciale e d abitazione;
- Concessione edilizia n. 007/86 del 20/01/1986 riguardante òla variante in corso d'opera per la copertura del fabbricato;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 9490 del 17/11/2020 in riferimento alla precedente domanda di condono edilizio prot. 33829 del 06/05/1986 prot. interno n. 9482/R.

In sede di sopralluogo si è accertata una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio storico del Comune di Pescara, l'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune di Pescara:

- concessione edilizia del 18/12/1982 n. 0701/82 riguardante il progetto di un fabbricato da adibire ad attività commerciale e d abitazione;
- Concessione edilizia n. 007/86 del 20/01/1986 riguardante òla variante in corso d'opera per la copertura del fabbricato;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 9490 del 17/11/2020 in riferimento alla precedente domanda di condono edilizio prot. 33829 del 06/05/1986 prot. interno n. 9482/R.

In sede di sopralluogo si è accertata una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto si è potuto accertare non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto si è potuto accertare non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo
L'immobile pignorato è un appartamento ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Pescara, in via Stradonetto n. 149. È identificato catastalmente al Foglio 30, particella 2482, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, con consistenza pari a 8 vani. L'unità è situata al primo piano e al piano sottotetto di un fabbricato residenziale composto da tre piani fuori terra, dotato di corte comune e di una corte esclusiva recintata della superficie di circa 198,60 m². L'area circostante risulta completamente urbanizzata e servita dalle principali infrastrutture (scuole, esercizi commerciali, collegamenti pubblici), trovandosi in prossimità della Strada Tiburtina Valeria, dell'aeroporto e della cosiddetta "Strada Pendolo". L'accesso all'appartamento avviene tramite un portone e una scala interna rivestita in granito, priva di ascensore. L'ingresso principale, dotato di portone blindato, immette in un soggiorno/ingresso dal quale si accede al corridoio di distribuzione, alla cucina provvista di balcone, a due camere da letto entrambe dotate di balconi e ai due bagni. Il piano sottotetto, anch'esso oggetto di pignoramento e con accesso indipendente dalla medesima scala comune, è composto da ingresso/soggiorno, camera, bagno e da un terrazzo di circa 16,25 m². Completano il compendio immobiliare un locale magazzino ubicato al piano terra e un'autorimessa posta al piano sottostrada, anch'essi assoggettati a pignoramento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6, Graffato si - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C2, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.267,10

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra
 L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un locale ad USO MAGAZZINO, situato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Pescara, in via Stradonetto n. 149, in prossimità della strada Tiburtina Valeria, nelle vicinanze dell'aeroporto e della cosiddetta "strada Pendolo", principale arteria di collegamento tra i quartieri della cintura esterna della città. L'accesso al magazzino posto al piano terra, è adiacente al portone d'ingresso condominiale, sul lato est dell'edificio, e avviene attraverso una serranda metallica. Il locale magazzino oggetto di pignoramento, si affaccia su un cortile di esclusiva proprietà, che ne consente l'utilizzo come area di manovra o carico/scarico merci.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 7, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 61.500,00

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada
 L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un locale ad uso GARAGE - AUTORIMESSA, situato al piano sottostrada di un fabbricato sito nel Comune di Pescara, in via Stradonetto n. 149, in prossimità della strada Tiburtina Valeria, nelle vicinanze dell'aeroporto e della cosiddetta "strada Pendolo", principale arteria di collegamento tra i quartieri della cintura esterna della città. Il GARAGE ha una superficie netta di circa mq. 32, ed un'altezza utile di circa m.2,20. Si accede tramite una rampa in soletta di cemento collegata al cortile di esclusiva proprietà di mq. 198,60 circa.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.472,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo	172,49 mq	790,00 €/mq	€ 136.267,10	100,00%	€ 136.267,10
Bene N° 2 - Magazzino Pescara (PE) - via Stradonetto 149,	153,75 mq	400,00 €/mq	€ 61.500,00	100,00%	€ 61.500,00

piano terra					
Bene N° 3 - Garage Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada	9,12 mq	600,00 €/mq	€ 5.472,00	100,00%	€ 5.472,00
Valore di stima:					€ 203.239,10

Valore di stima: € 203.239,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni al p. sottotetto e al piano primo in riferimento alla Concessione edilizia n.9482	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 195.239,10

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 07/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - accesso atti amministrativi Archivio storico Pescara
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita del 14.12.2004
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - vegis scala 1:1000 (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - relazione fotografica (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ Planimetrie catastali - planimetrie scal 1:200 (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ Altri allegati - visure storiche catastali (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 18/11/2025)



- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di trasferimento immobile Tribunale Pescara
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo del 04/06/2025 (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ Altri allegati - stralcio + legenda del PRG Pescara (Aggiornamento al 16/11/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo
L'immobile pignorato è un appartamento ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Pescara, in via Stradonetto n. 149. È identificato catastalmente al Foglio 30, particella 2482, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, con consistenza pari a 8 vani. L'unità è situata al primo piano e al piano sottotetto di un fabbricato residenziale composto da tre piani fuori terra, dotato di corte comune e di una corte esclusiva recintata della superficie di circa 198,60 m². L'area circostante risulta completamente urbanizzata e servita dalle principali infrastrutture (scuole, esercizi commerciali, collegamenti pubblici), trovandosi in prossimità della Strada Tiburtina Valeria, dell'aeroporto e della cosiddetta "Strada Pendolo". L'accesso all'appartamento avviene tramite un portone e una scala interna rivestita in granito, priva di ascensore. L'ingresso principale, dotato di portone blindato, immette in un soggiorno/ingresso dal quale si accede al corridoio di distribuzione, alla cucina provvista di balcone, a due camere da letto entrambe dotate di balconi e ai due bagni. Il piano sottotetto, anch'esso oggetto di pignoramento e con accesso indipendente dalla medesima scala comune, è composto da ingresso/soggiorno, camera, bagno e da un terrazzo di circa 16,25 m². Completano il compendio immobiliare un locale magazzino ubicato al piano terra e un'autorimessa posta al piano sottostrada, anch'essi assoggettati a pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6, Graffato si - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C2, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal PRG del Comune di Pescara, si evidenzia che il fabbricato oggetto di pignoramento fa parte e ricade in SOTTOZONA B3 - Completamento e recupero ed è normata dall'art. 33 delle NTA. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra
L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un locale ad USO MAGAZZINO, situato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Pescara, in via Stradonetto n. 149, in prossimità della strada Tiburtina Valeria, nelle vicinanze dell'aeroporto e della cosiddetta "strada Pendolo", principale arteria di collegamento tra i quartieri della cintura esterna della città. L'accesso al magazzino posto al piano terra, è adiacente al portone d'ingresso condominiale, sul lato est dell'edificio, e avviene attraverso una serranda metallica. Il locale magazzino oggetto di pignoramento, si affaccia su un cortile di esclusiva proprietà, che ne consente l'utilizzo come area di manovra o carico/scarico merci.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 7, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Dal PRG del Comune di Pescara, si evidenzia che il fabbricato oggetto di pignoramento fa parte e ricade in SOTTOZONA B3 - Completamento e recupero ed è normata dall'art. 33 delle NTA. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada
L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un locale ad uso GARAGE - AUTORIMESSA, situato al piano sottostrada di un fabbricato sito nel Comune di Pescara, in via Stradonetto n. 149, in prossimità della

strada Tiburtina Valeria, nelle vicinanze dell'aeroporto e della cosiddetta "strada Pendolo", principale arteria di collegamento tra i quartieri della cintura esterna della città. Il GARAGE ha una superficie netta di circa mq. 32, ed un'altezza utile di circa m.2,20. Si accede tramite una rampa in soletta di cemento collegata al cortile di esclusiva proprietà di mq. 198,60 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dal PRG del Comune di Pescara, si evidenzia che il fabbricato oggetto di pignoramento fa parte e ricade in SOTTOZONA B3 - Completamento e recupero ed è normata dall'art. 33 delle NTA. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Prezzo base d'asta: € 195.239,10



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.239,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Stradonetto, 149, piano Primo/Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6, Graffato si - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C2, Graffato si	Superficie	172,49 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al piano primo, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione ordinarie, con evidenti tracce di condensa in prossimità della cameretta e della camera principale. L'appartamento al piano sottotetto, necessita di un intervento di manutenzione ordinaria interna, in particolare della tinteggiatura dei soffitti e del del terrazzino. Si ritiene inoltre opportuno effettuare un sopralluogo per definire un intervento mirato alla manutenzione della copertura.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è un appartamento ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Pescara, in via Stradonetto n. 149. È identificato catastalmente al Foglio 30, particella 2482, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, con consistenza pari a 8 vani. L'unità è situata al primo piano e al piano sottotetto di un fabbricato residenziale composto da tre piani fuori terra, dotato di corte comune e di una corte esclusiva recintata della superficie di circa 198,60 m ² . L'area circostante risulta completamente urbanizzata e servita dalle principali infrastrutture (scuole, esercizi commerciali, collegamenti pubblici), trovandosi in prossimità della Strada Tiburtina Valeria, dell'aeroporto e della cosiddetta "Strada Pendolo". L'accesso all'appartamento avviene tramite un portone e una scala interna rivestita in granito, priva di ascensore. L'ingresso principale, dotato di portone blindato, immette in un soggiorno/ingresso dal quale si accede al corridoio di distribuzione, alla cucina provvista di balcone, a due camere da letto entrambe dotate di balconi e ai due bagni. Il piano sottotetto, anch'esso oggetto di pignoramento e con accesso indipendente dalla medesima scala comune, è composto da ingresso/soggiorno, camera, bagno e da un terrazzo di circa 16,25 m ² . Completano il compendio immobiliare un locale magazzino ubicato al piano terra e un'autorimessa posta al piano sottostrada, anch'essi assoggettati a pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla famiglia.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	153,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si presenta allo stato grezzo, con pareti e solai realizzati in forati e travetti non intonacati. Le aperture esterne risultano dotate di grate metalliche di sicurezza, mentre la		

	pavimentazione interna del magazzino è costituita da massetto cementizio liscio, privo di finitura superficiale. All'interno dell'unità immobiliare è presente un soppalco avente una superficie di circa 40 m ² e un'altezza interna di circa 3,00 m. L'impianto elettrico risulta realizzato fuori traccia, con canaline e conduttori visibili.
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un locale ad USO MAGAZZINO, situato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Pescara, in via Stradonetto n. 149, in prossimità della strada Tiburtina Valeria, nelle vicinanze dell'aeroporto e della cosiddetta "strada Pendolo", principale arteria di collegamento tra i quartieri della cintura esterna della città. L'accesso al magazzino posto al piano terra, è adiacente al portone d'ingresso condominiale, sul lato est dell'edificio, e avviene attraverso una serranda metallica. Il locale magazzino oggetto di pignoramento, si affaccia su un cortile di esclusiva proprietà, che ne consente l'utilizzo come area di manovra o carico/scarico merci.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla famiglia.

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Stradonetto 149, piano sottostrada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 2482, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	9,12 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in ordinarie/normali condizioni di conservazione e di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un locale ad uso GARAGE - AUTORIMESSA, situato al piano sottostrada di un fabbricato sito nel Comune di Pescara, in via Stradonetto n. 149, in prossimità della strada Tiburtina Valeria, nelle vicinanze dell'aeroporto e della cosiddetta "strada Pendolo", principale arteria di collegamento tra i quartieri della cintura esterna della città. Il GARAGE ha una superficie netta di circa mq. 32, ed un'altezza utile di circa m.2,20. Si accede tramite una rampa in soletta di cemento collegata al cortile di esclusiva proprietà di mq. 198,60 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla famiglia.		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO, 149, PIANO PRIMO/SECONDO

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a 19/10/2022 il 19/10/2022
Reg. gen. 16797 - Reg. part. 11953
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO - verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/04/2023
Reg. gen. 6425 - Reg. part. 4453
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **RETTIFICA A TRSCRIZIONE DEL 04/05/2023**
Trascritto a PESCARA il 04/05/2023
Reg. gen. 6927 - Reg. part. 4837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -verbale di pignoramento**
Trascritto a PESCARA il 14/10/2024
Reg. gen. 14952 - Reg. part. 10832
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a PESCARA il 29/01/2025
Reg. gen. 1236 - Reg. part. 926
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a 19/10/2022 il 19/10/2022
Reg. gen. 16797 - Reg. part. 11953
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

• **ATTO GIUDIZIARIO - verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 26/04/2023

Reg. gen. 6425 - Reg. part. 4453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **RETTIFICA A TRSCRIZIONE DEL 04/05/2023**

Trascritto a PESCARA il 04/05/2023

Reg. gen. 6927 - Reg. part. 4837

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -verbale di pignoramento**

Trascritto a PESCARA il 14/10/2024

Reg. gen. 14952 - Reg. part. 10832

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **verbale di pignoramento**

Trascritto a PESCARA il 29/01/2025

Reg. gen. 1236 - Reg. part. 926

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA STRADONETTO 149, PIANO SOTTOSTRADA

Trascrizioni

• **verbale di pignoramento**

Trascritto a 19/10/2022 il 19/10/2022

Reg. gen. 16797 - Reg. part. 11953

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **ATTO GIUDIZIARIO - verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 26/04/2023

Reg. gen. 6425 - Reg. part. 4453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **RETTIFICA A TRSCRIZIONE DEL 04/05/2023**

Trascritto a PESCARA il 04/05/2023

Reg. gen. 6927 - Reg. part. 4837

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -verbale di pignoramento**

Trascritto a PESCARA il 14/10/2024



Reg. gen. 14952 - Reg. part. 10832

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a PESCARA il 29/01/2025

Reg. gen. 1236 - Reg. part. 926

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

