

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alonzo Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T.....	5
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T.....	6
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T.....	7
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T.....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21

Precisazioni.....	21
Patti.....	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 3.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	31
Patti	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Lotto 4.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità	39
Confini	40
Consistenza	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali	41

Precisazioni.....	42
Patti.....	42
Stato conservativo	42
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Stima / Formazione lotti.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	53
Lotto 3	54
Lotto 4	56
Riserve e particolarità da segnalare	57
Riepilogo bando d'asta.....	59
Lotto 1	59
Lotto 2	59
Lotto 3	60
Lotto 4	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2024 del R.G.E.	63
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 123.354,90	63
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 123.144,30	63
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 67.877,31	64
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 132.972,46	65
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	66
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T	66
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T	67
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T	69
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T	70

All'udienza del 18/10/2024, il sottoscritto Arch. D'Alonzo Marcello, con studio in Via Gole di Celano, 10 - 65125 - Pescara (PE), email dalonzo.marcello@tiscali.it;marcello.dalonzo@tiscali.it, PEC marcello.dalonzo@archiworldpec.it, Tel. 0854154366 - 3285452126, Fax 0854154367, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T (Coord. Geografiche: 42,42-13,98)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T (Coord. Geografiche: 42,42-13,98)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T (Coord. Geografiche: 42,42-13,98)
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T (Coord. Geografiche: 42,42-13,98)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - STRADA SANTA MARIA IN PIANO N. 56/58, PIANO T

Sub. 8: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 20 Part.Illa 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove:

- Sub. 8 (Negozio PT) C/1
- Sub. 9 (Negozio PT) C/1
- Sub. 10 (Negozio PT) C/1
- Sub. 11 (Negozio PT) C/1

Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 1, è distinto al Sub. 8.

Composto da un unico locale da mq. 152,29 circa, con due accessi dotati di serranda ma senza infissi. Il Locale presenta al suo interno 2 Pilastri al centro, ed un locale per servizio igienico e antibagno, anch'esso attualmente non finito. Il Locale è dotato di due accessi dotati di serranda, due infissi per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno.

Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità.

Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.

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.

La perizia di Stima sarà organizzata per Lotti per una piu' agevole messa in vendita dei beni.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - STRADA SANTA MARIA IN PIANO N. 56/58, PIANO T

Sub. 9: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 20 Part.lla 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove:

- Sub. 8 (Negozio PT) C/1
- Sub. 9 (Negozio PT) C/1
- Sub. 10 (Negozio PT) C/1
- Sub. 11 (Negozio PT) C/1

Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 2, è distinto al Sub. 9.

Composto da un unico locale da mq. 152,03 circa, con un accesso dotato di serranda ma senza infissi. Il Locale presenta al suo interno 2 Pilastri al centro, ed un locale per servizio igienico e antibagno, anch'esso attualmente non finito. Il Locale è dotato di un accesso dotato di serranda senza infissi, due infissi per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno.

Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità.

Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.

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.

La perizia di Stima sarà organizzata per Lotti per una piu' agevole messa in vendita dei beni.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - STRADA SANTA MARIA IN PIANO N. 56/58, PIANO T

Sub. 10: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Loreto Aprutino al Fg. 20 Part.IIa 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove:

- Sub. 8 (Negozio PT) C/1
- Sub. 9 (Negozio PT) C/1
- Sub. 10 (Negozio PT) C/1
- Sub. 11 (Negozio PT) C/1

Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 3, è distinto al Sub. 10.

Composto da tre locali, Disimpegni e Antibagno e Bagno da mq.79,47 circa, con un accesso dotato di serranda dotata di infissi. Il Locale presenta al suo interno una divisione in tre ambienti divisi di diversa pezzatura non finiti, un corridoio di collegamento ed un locale per servizio igienico e antibagno, anch'esso attualmente non finito. Il Locale è dotato di un accesso dotato di serranda, una porta vetrata di accesso, una finestra per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno.

Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità.

Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.

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.

La perizia di Stima sarà organizzata per Lotti per una piu' agevole messa in vendita dei beni.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - STRADA SANTA MARIA IN PIANO N. 56/58, PIANO T

Sub. 11: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Loreto Aprutino al Fg. 20 Part.IIa 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove:

- Sub. 8 (Negozio PT) C/1
- Sub. 9 (Negozio PT) C/1
- Sub. 10 (Negozio PT) C/1
- Sub. 11 (Negozio PT) C/1

Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 4, è distinto al Sub. 11.

Composto da 2 Uffici, Disimpegni, Laboratorio, 2 Depositi e Antibagno e Bagno da mq.153,03 circa in totale al lordo, con un accesso dotato di serranda dotata di infisso in alluminio e vetro. Il Locale presenta al suo interno una divisione in due uffici, e accesso, un corridoio di collegamento alla zona retrostante, un Laboratorio, Dis. due locali depositi ed un locale per servizio igienico e antibagno. I Locali sono dotati di un accesso con serranda, una porta vetrata di accesso, una finestra per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno.

Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità.

Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.

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.

La perizia di Stima sarà organizzata per Lotti per una piu' agevole messa in vendita dei beni.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Locale al PT del Fabbricato sito a Loreto Aprutino in via Santa Maria in Piano n. 56/58 di cui al Sub. 8 risulta a confine con:

a N - Sub. 7

a E - Sub. 6

a S - Sub. 9

a O - Sub. 5

Salvo altri o Aveni Causa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	129,39 mq	152,29 mq	1	152,29 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				152,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici inerenti il Sub. 8 della stima del lotto di cui trattasi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1989 al 23/09/1996	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 3.615,20
Dal 07/02/1992 al 02/08/1989	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 244 Categoria D8 Rendita € 1.925,35
Dal 23/09/1996 al 17/12/2003	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.615,20

		Piano T
Dal 17/12/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.615,20 Piano T
Dal 04/08/2004 al 27/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.615,20 Piano T
Dal 13/09/2010 al 01/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.716,00 Piano T
Dal 27/10/2010 al 13/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.716,00 Piano T
Dal 01/02/2013 al 18/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 8 Categoria C1 Cl.2, Cons. 127 mq Rendita € 1.574,16 Piano T
Dal 18/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 8 Categoria C1 Cl.2, Cons. 127 mq Rendita € 1.574,16 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 8 Categoria C1 Cl.2, Cons. 127 mq Superficie catastale 142 mq mq Rendita € 1.574,16 Piano T

I titolari Catastali Corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	20	266	8		C1	2	127 mq	142 mq	1574,16 €	T	

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

Esiste la Corrispondenza catastale del bene.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene al sub. 8 risulta buono. Il locale è risultato senza pavimentazioni, senza infissi interni ed esterni, con i locali del bagno senza pavimenti e rivestimenti e senza sanitari e rubinetterie. L'ingresso è dotato della sola serranda delle aperture con inferriate alle finestre. Ad ogni bon conto risultano da portare a termine le finiture del locale nel suo insieme. Le finiture, nel totale, vengono quantificate nella percentuale di circa il 10% di deprezzamento sul valore finale del bene.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un fabbricato di tipo condominiale ma risulta avere la sua autonomia seppur con accesso da area comune, peraltro gravata da servitù costituita con atto autenticato da Notaio, GIOVANNI SCACCIA in data 12/07/2003 rep 155827 e dal Notaio ANTONIO IOLI di ROMA in data 28/07/2004 rep. 22257, che costituisce una servitù perpetua di passaggio di una condotta fognante sul terreno pertinenziale il fabbricato nel suo insieme e terreno a suo tempo compravenduto in favore dell'**** Omissis ****. Detta servitù interessa una striscia a confine con Prop. ATER e ad una distanza massima di metri due da detto confine fino a raggiungere la line della fognatura Comunale. Detta servitù prevede una profondità di almeno metri 1,50 in modo che non possa essere danneggiata da eventuali passaggi di autotreni. Inoltre si è prevista la realizzazione di due pozzetti di raccolta. La manutenzione dello scarico è previsto. carico dei beneficiari della servitù e cioè dei proprietari del fabbricato al fg. 20 part.lla 1588. Lo schema di detta servitù risulta nella planimetria allegata all'atto di vendita in data 13/09/2010 dei beni sottoposti a pignoramento. Ad ogni buon conto detta servitù non influisce sul valore del bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Area di accesso al bene, striscia di area comune, risulta gravata da servitù costituita con atto autentificato da Notaio, GIOVANNI SCACCIA in data 12/07/2003 rep 155827 e dal Notaio ANTONIO IOLI di ROMA in data 28/07/2004 rep. 22257, che costituisce una servitù perpetua di passaggio di una condotta fognante sul terreno pertinenziale il fabbricato nel suo insieme e terreno a suo tempo compravenduto in favore dell'**** Omissis ****. Detta servitù interessa una striscia a confine con Prop. ATER e ad una distanza massima di metri due da detto confine fino a raggiungere la line della fognatura Comunale. Detta servitù prevede una profondità di almeno metri 1,50 in modo che non possa essere danneggiata da eventuali passaggi di autotreni. Inoltre si è prevista la realizzazione di due pozzetti di raccolta. La manutenzione dello scarico è previsto. carico dei beneficiari della servitù e cioè dei proprietari del fabbricato al fg. 20 part.lla 1588. Lo schema di detta servitù risulta meglio evidenziata nella planimetria allegata all'atto di vendita in data 13/09/2010 dei beni sottoposti a pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive

Gli Immobili Pignorati si presentano in buone condizioni statiche. Con Normali Fondazioni per il fabbricato realizzato in struttura in CA, Tamponature in Laterizio ed una buona esposizione del fabbricato ai quattro lati di cui quello in oggetto al Sub. 8 è a confine con il Sub. 9 a Sud e 7 a Nord. Mentre a Est e a Ovest sono scoperti e bene esposti. Le strutture verticali risultano realizzate in muratura, Pilastrature in C.A., solai in latero cemento, la copertura in Solaio laterocemento e tegolame in Tegole Canadesi su base isolata in guaina bituminosa. Le pareti interne risultano intonacate di tipo civile senza tinteggiatura finale. Le Pavimentazioni sono assenti ma risultano solo con massetto in cemento lisciato di tipo industriale. Gli infissi interni ed esterni sono assenti. L'accesso ai locali avviene attraverso due ampie aperture dotate di serranda metallica al piano terra, attraverso l'area comune esterna di collegamento con la via Santa Maria in Piano. Gli impianti elettrico, idrico, termico risultano realizzati ma mancanti dei fili elettrici, dei frutti e dei sanitari e delle rubinetterie nel bagno. L'accesso al Fabbricato, avviene da spazio esterno comune: sub. 6 e sub. 5, da qui su via Santa Maria in Piano al n. 56 e 58, dal piano a livello stradale, da cui ai locali in oggetto di stima, leggermente rialzati rispetto al piano stradale e il fabbricato, nel suo insieme, risulta recintato completamente e dotato di cancello di accesso carrabile e pedonale sulla strada Comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/2004 al 05/11/2004	**** Omissis ****	Verbale del 04/08/2004 Pubblico Ufficiale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Pubblico ufficiale G MARICONDA Sede ROMA (RM)	04/08/2004	43912	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2004 al 13/09/2010	**** Omissis ****	PU Sede ROMA (RM) Registrazione	05/08/2004	103921	1
		Verbale del 05/11/2004			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale G MARICONDA Sede ROMA (RM)	05/11/2004	44137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/09/2010 al 15/01/2025	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PU Sede ROMA (RM) Registrazione	10/11/2004	1109284	7
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale NICOLA GIOFFRE' Sede PESCARA (PE)	13/09/2010	80407	26751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pescara	16/09/2010	15719	9118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede PESCARA (PE)	16/09/2010	12624	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile a garanzia di di mutuo condizionato

Iscritto a Pescara il 16/09/2010

Reg. gen. 15720 - Reg. part. 3773

Quota: 100

Importo: € 740.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 370.000,00

Rogante: GIOFFRE' NICOLA

Data: 13/09/2010

N° repertorio: 80408

N° raccolta: 26752

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a PESCARA il 29/07/2019

Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1544

Quota: 100

Importo: € 68.900,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.431,61

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescara il 29/07/2019

Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1543

Quota: 100

Importo: € 60.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.113,17

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescara il 01/08/2019

Reg. gen. 11708 - Reg. part. 1587

Quota: 100

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.113,17

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/07/2024

Reg. gen. 10174 - Reg. part. 7384

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in Quota**

Iscritto a PESCARA il 01/03/2013

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 575

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come da ANNOTAMENTO n. 575 del 01/03/2013 – Frazionamento in quota (Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Giofrè Nicola, Notaio in Pescara (PE), del 21/02/2013 rep.82051/28027), A MARGINE dell'Ipoteca volontaria n. 3773 del 16.9.2010 accesa a garanzia del mutuo concesso all'esecutato: la Quota n.1 – Ipoteca Euro 220.000,00 per Capitale Euro 110.000,00 Foglio 20 particella 266 sub 8 C/1 mq.127; la quota sopra esposta, risulta quindi per il solo Sub. 8.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di 1 Trascrizione e di 5 Iscrizioni e quindi nel pagamento di € 819,00, secondo lo schema allegato, ricevuto dall'Agenzia del Territorio, dei seguenti oneri di Cancellazione (o restrizione di beni) di trascrizioni:

Codice T91T 59,00

Codice T92T 200,00

Codice T93T 35,00

Tale tassazione è fissa e pertanto si applica in tutti i tipi di cancellazioni o restrizioni

di formalità che si trascrivono (pignoramenti, sequestri...)

Cancellazione (o restrizione di beni) di iscrizioni volontarie (mutui con Banche):

Codice T93T 35,00

Cancellazione di ipoteche NON derivanti da mutui:

Codice T91T 59,00

Codice T93T 35,00

Codice T92T 0,50% dell'importo garantito (quello che si trova alla casella "totale" nell'ipoteca originaria) con un minimo di 200,00. Gli importi devono sempre essere sempre arrotondati.

Nel caso di restrizione di beni, la percentuale dello 0,50% si applica sul minor valore tra importo garantito e prezzo di aggiudicazione (es. ipoteca iscritta per Euro 100.000,00 e prezzo di aggiudicazione 50.000,00. Avremo un'imposta ipotecaria dovuta applicata sul prezzo di aggiudicazione, quindi Euro 250,00 corrispondente allo 0,50% di 50.000,00.

Altro es. ipoteca iscritta per Euro 60.000,00 e prezzo di aggiudicazione di Euro 100.000,00. Lo 0,50% si applicherà in questo caso sull'importo garantito che è più basso, quindi avremo un'imposta ipotecaria di Euro 300,00)

E, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
per il SUB Numero 8

Codice T91T	Codice T92T	Codice T93T	
Trascrizioni € 59,00	€ 550,00	€ 35,00	Totale. € 644,00. (ipoteca frazionata pari a € 110.000,00)

Codice T93T

Iscrizioni 35,00 € x 4 140,00 € da Cancellare una sola Volta sul totale dei beni in stima

Iscrizioni 35,00 € x 1 35,00 € Frazionamento in quota

Totale da liquidare 819,00 €

Nel caso di restrizione di beni, la percentuale dello 0,50% si applica sul minor valore tra importo garantito e prezzo di aggiudicazione, di conseguenza il calcolo per gli Oneri di Cancellazione dovrà essere rifatto una volta aggiudicato il bene.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanistica

La destinazione Urbanistica della zona risulta, da esamina attenta della Zonizzazione del PRG Vigente alla data di Oggi (PRG Loreto Aprutino 2009) a Zona B di Completamento, art. 31. Art. 32. Sottozona B1- zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale

rt. 32 - Sottozona B1 - zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale

1- 2- 3- La sottozona B1 comprende aree totalmente edificate, diverse dalla zona A per la ridotta rilevanza storico - testimoniale, per le quali il P.R.G. prevede interventi di solo recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, connesso all'adeguamento delle opere di urbanizzazione ed alla definizione di eventuali residue aree libere se non asservite in precedenza.

In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili, senza alterazione dei prospetti sulle vie pubbliche o sugli spazi pubblici.

Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro,

risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma, ampliamenti e nuova edificazione. E' consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona. Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.

4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29.

5- Gli indici applicabili sono i seguenti:

It: 0,60 mq/mq

H: 12,50 ml all'interno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007;

H: 10,50 ml all'esterno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007;

D.C. (distanza dai confini) ml. 5;

D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.;

Q. (rapporto di copertura) 60% di SF

Ip (indice di permeabilità) 20% di SF

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dopo accesso agli atti presso il Comune di Loreto Aprutino in data 28/11/2024 e l'acquisizione degli atti presenti in Comune, in data 17/12/2024, che si allegano alla pratica, si è verificato quanto segue:

- Il Fabbricato, dove i locali sono ubicati, era stato realizzato originariamente, con il Progetto di cui alla L.E. del 05/04/1954 dalla Ditta

**** Omissis **** per la realizzazione di un Magazzino Granario.

-Successivamente al **** Omissis **** è stata rilasciata la CONCESSIONE Edilizia N. 1920 del 23/09/1996 al Prot. 4591 del 05/04/1996 relativa: "alla variazione di destinazione d'uso da magazzino-granaio a locali vendita e deposito in Via S. Maria in Piano in Loreto Aprutino. Con Licenza di Abitabilità e Usabilità Pratica 29/96 del 15/12/1998.

-Successivamente, in data 13/02/2003 sempre dal **** Omissis **** veniva presentata DIA per apertura di un vano porta su Parete Esterna e la realizzazione di una rampa Esterna, sul fabbricato in totale.

-Successivamente, in data 26/07/2011 con prot. 9278 integrata in data 26/10/2011 al prot. 12515, dalla Ditta **** Omissis ****, veniva presentata DIA per: Ristrutturazione edilizia di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale sito in Via Santa Maria in Piano n. 56/58 distinto al fg. 20 part. 266 del Comune di Loreto.

P.R.G. adottato: Sottozona B1 - Zone edificate consolidate a prevalente destinazione residenziale.

Con cui si intendeva realizzare: omiss... "Con i lavori previsti nella seguente D.I.A. si vogliono creare n. 7 locali commercialisuddividendo il locale commerciale esistente, con arretramento della parete principale mediante demolizione di parte del paramento esterno per la creazione di un portico. Omiss...

-Successivamente, in data 21/11/2012 con prot. 12733, dalla Ditta **** Omissis ****, veniva presentata DIA

per: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA D.I.A. prot. n.9278 del 26/07/2011 integrata con prot. n.12515 in data 26/10/2011

In cui si è inteso: omiss... "Con la presente variante in corso d'opera si vogliono creare, invece, n. 5 locali commerciali di cui quattro locali, mediante suddivisione del locale commerciale originario e un locale mediante chiusura della rientranza posta sul fronte strada" omiss...

Da cui la conformazione attuale del fabbricato.

La citata DIA regolarizza il Sub.8 di cui al presente lotto di stima.

-In data 26/05/2016 veniva presentata Richiesta di Agibilità parziale riferito al solo locale Commerciale Sub. 10, che NON riguarda il presente Sub. 8..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta esame dello stato attuale dei luoghi, confrontando la Planimetria Catastale, non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il Locale al PT del Fabbricato sito a Loreto Aprutino in via Santa Maria in Piano n. 56/58 di cui al Sub. 9 risulta a confine con:

a N - Sub. 8

a E - Sub. 6

a S - Sub. 10

a O - Sub. 5

Salvo altri o Aveni Causa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	129,16 mq	152,03 mq	1	152,03 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				152,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici inerenti il Sub. 9 della stima del lotto di cui trattasi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1989 al 23/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 3.615,20
Dal 07/02/1992 al 02/08/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 244 Categoria D8 Rendita € 1.925,35
Dal 23/09/1996 al 17/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.615,20 Piano T
Dal 17/12/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.615,20 Piano T
Dal 04/08/2004 al 27/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.615,20 Piano T
Dal 13/09/2010 al 01/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.716,00 Piano T
Dal 27/10/2010 al 13/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.716,00 Piano T
Dal 01/02/2013 al 18/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 9 Categoria C1 Cl.2, Cons. 127 mq Rendita € 1.574,16 Piano T
Dal 18/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 9 Categoria C1 Cl.2, Cons. 127 mq Rendita € 1.574,16 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 9 Categoria C1 Cl.2, Cons. 127 mq Superficie catastale 141 mq mq Rendita € 1.574,16 Piano T

I titolari Catastali Corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	266	9		C1	2	127 mq	141 mq	1574,16 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Esiste la Corrispondenza catastale del bene.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene al sub. 9 risulta buono. Il locale è risultato senza pavimentazioni, senza infissi interni ed esterni, con i locali del bagno senza pavimenti e rivestimenti e senza sanitari e rubinetterie. L'ingresso è dotato della sola serranda alla porta di ingresso e due Finestrature dotate delle sole inferriate per l'illuminazione. Ad ogni buon conto risultano da portare a termine le finiture del locale nel suo insieme. Le finiture, nel totale, vengono quantificate nella percentuale di circa il 10% di deprezzamento sul valore finale del bene.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un fabbricato di tipo condominiale ma risulta avere la sua autonomia seppur con accesso da area comune, peraltro gravata da servitù costituita con atto autentificato da Notaio, GIOVANNI SCACCIA in data 12/07/2003 rep 155827 e dal Notaio ANTONIO IOLI di ROMA in data 28/07/2004 rep. 22257, che costituisce una servitù perpetua di passaggio di una condotta fognante sul terreno pertinenziale il fabbricato nel suo insieme e terreno a suo tempo compravenduto in favore dell'**** Omissis ****. Detta servitù interessa una striscia a confine con Prop. ATER e ad una distanza massima di metri due da detto confine fino a raggiungere la line della fognatura Comunale. Detta servitù prevede una profondità di almeno metri 1,50 in modo che non possa essere danneggiata da eventuali passaggi di autotreni. Inoltre si è prevista la realizzazione di due pozzetti di raccolta. La manutenzione dello scarico è previsto. carico dei beneficiari della servitù e cioè dei proprietari del fabbricato al fg. 20 part.lla 1588. Lo schema di detta servitù risulta nella planimetria allegata all'atto di vendita in data 13/09/2010 dei beni sottoposti a pignoramento. Ad ogni buon conto detta servitù non influisce sul valore del bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Area di accesso al bene, striscia di area comune, risulta gravata da servitù costituita con atto autentificato da Notaio, GIOVANNI SCACCIA in data 12/07/2003 rep 155827 e dal Notaio ANTONIO IOLI di ROMA in data 28/07/2004 rep. 22257, che costituisce una servitù perpetua di passaggio di una condotta fognante sul terreno pertinenziale il fabbricato nel suo insieme e terreno a suo tempo compravenduto in favore dell'**** Omissis ****. Detta servitù interessa una striscia a confine con Prop. ATER e ad una distanza massima di metri due da detto confine fino a raggiungere la line della fognatura Comunale. Detta servitù prevede una profondità di almeno metri 1,50 in modo che non possa essere danneggiata da eventuali passaggi di autotreni. Inoltre si è prevista la realizzazione di due pozzetti di raccolta. La manutenzione dello scarico è previsto. carico dei beneficiari della servitù e cioè dei proprietari del fabbricato al fg. 20 part.lla 1588. Lo schema di detta servitù risulta meglio evidenziata nella planimetria allegata all'atto di vendita in data 13/09/2010 dei beni sottoposti a pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive

Gli Immobili Pignorati si presentano in buone condizioni statiche. Con Normali Fondazioni per il fabbricato realizzato in struttura in CA, Tamponature in Laterizio ed una buona esposizione del fabbricato ai quattro lati di cui quello in oggetto al Sub. 9 è a confine con il Sub. 10 a Sud e 8 a Nord. Mentre a Est e a Ovest sono scoperti e bene esposti. Le strutture verticali risultano realizzate in muratura, Pilastrature in C.A., solai in latero cemento, la copertura in Solaio laterocemento e tegolame in Tegole Canadesi su base isolata in guaina bituminosa. Le pareti interne risultano intonacate di tipo civile senza tinteggiatura finale. Le Pavimentazioni sono assenti ma risultano solo con massetto in cemento lisciato di tipo industriale. Gli infissi interni ed esterni sono assenti. L'accesso ai locali avviene attraverso un'ampia apertura dotata di serranda metallica al piano terra, attraverso l'area comune esterna di collegamento con la via Santa Maria in Piano. Gli impianti elettrico, idrico, termico risultano realizzati ma mancanti dei fili elettrici, dei frutti e dei sanitari e delle rubinetterie nel bagno. L'accesso al Fabbricato, avviene da spazio esterno comune: sub. 6 e sub. 5, da qui su via Santa Maria in Piano al n. 56 e 58, dal piano a livello stradale, da cui ai locali in oggetto di stima, leggermente rialzati rispetto al piano stradale e il fabbricato, nel suo insieme, risulta recintato completamente e dotato di cancello di accesso carrabile e pedonale sulla strada Comunale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/2004 al 05/11/2004	**** Omissis ****	Verbale del 04/08/2004 Pubblico Ufficiale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale G MARICONDA Sede ROMA (RM)	04/08/2004	43912	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 05/11/2004 al 13/09/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PU Sede ROMA (RM) Registrazione	05/08/2004	103921	1
		Verbale del 05/11/2004			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale G MARICONDA Sede ROMA (RM)	05/11/2004	44137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/09/2010 al 15/01/2025	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PU Sede ROMA (RM) Registrazione	10/11/2004	1109284	7
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale NICOLA GIOFFRE' Sede PESCARA (PE)	13/09/2010	80407	26751
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio di Pescara	16/09/2010	15719	9118
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UU Sede PESCARA (PE)	16/09/2010	12624	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile a garanzia di di mutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 16/09/2010
Reg. gen. 15720 - Reg. part. 3773
Quota: 100
Importo: € 740.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 370.000,00
Rogante: GIOFFRE' NICOLA
Data: 13/09/2010
N° repertorio: 80408
N° raccolta: 26752
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a PESCARA il 29/07/2019
Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1544
Quota: 100
Importo: € 68.900,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.431,61
Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019
N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescara il 29/07/2019

Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1543

Quota: 100

Importo: € 60.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.113,17

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescara il 01/08/2019

Reg. gen. 11708 - Reg. part. 1587

Quota: 100

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.113,17

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/07/2024

Reg. gen. 10174 - Reg. part. 7384

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in Quota**

Iscritto a PESCARA il 01/03/2013

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 575

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come da ANNOTAMENTO n. 575 del 01/03/2013 – Frazionamento in quota (Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Giofrè Nicola, Notaio in Pescara (PE), del 21/02/2013 rep.82051/28027), A MARGINE dell'Ipoteca volontaria n. 3773 del 16.9.2010 accesa a garanzia del mutuo concesso all'esecutato: la Quota n.1 – Ipoteca Euro 220.000,00 per Capitale Euro 110.000,00 Foglio 20 particella 266 sub 8 C/1 mq.127; la quota sopra esposta, risulta quindi per il solo Sub. 8.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di 1 Trascrizione e di 5 Iscrizioni e quindi nel pagamento di € 679,00, secondo lo schema allegato, ricevuto dall'Agenzia del Territorio, dei seguenti oneri di Cancellazione (o restrizione di beni) di trascrizioni:

Codice T91T 59,00

Codice T92T 200,00

Codice T93T 35,00

Tale tassazione è fissa e pertanto si applica in tutti i tipi di cancellazioni o restrizioni di formalità che si trascrivono (pignoramenti, sequestri...)

Cancellazione (o restrizione di beni) di iscrizioni volontarie (mutui con Banche):

Codice T93T 35,00

Cancellazione di ipoteche NON derivanti da mutui:

Codice T91T 59,00

Codice T93T 35,00

Codice T92T 0,50% dell'importo garantito (quello che si trova alla casella "totale" nell'ipoteca originaria) con un minimo di 200,00. Gli importi devono sempre essere sempre arrotondati.

Nel caso di restrizione di beni, la percentuale dello 0,50% si applica sul minor valore tra importo garantito e prezzo di aggiudicazione (es. ipoteca iscritta per Euro 100.000,00 e prezzo di aggiudicazione 50.000,00. Avremo un'imposta ipotecaria dovuta applicata sul prezzo di aggiudicazione, quindi Euro 250,00 corrispondente allo 0,50% di 50.000,00.

Altro es. ipoteca iscritta per Euro 60.000,00 e prezzo di aggiudicazione di Euro 100.000,00. Lo 0,50% si applicherà in questo caso sull'importo garantito che è più basso, quindi avremo un'imposta ipotecaria di Euro 300,00)

E, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per il SUB Numero 9

CodiceT91T Codice T92T Codice T93T

Trascrizioni € 59,00 € 550,00 € 35,00 Totale € 644,00. (ipoteca frazionata pari a € 110.000,00)

Codice T93T

Iscrizioni 35,00 € x 4 - € da Cancellare una sola Volta sul totale dei beni in stima, già calcolata per il Sub. 8.

Iscrizioni 35,00 € x 1 35,00 € Frazionamento in quota

Totale da liquidare 679,00 €

Nel caso di restrizione di beni, la percentuale dello 0,50% si applica sul minor valore tra importo garantito e prezzo di aggiudicazione, di conseguenza il calcolo per gli Oneri di Cancellazione dovrà essere rifatto una volta aggiudicato il bene.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanistica

La destinazione Urbanistica della zona risulta, da esamina attenta della Zonizzazione del PRG Vigente alla data di Oggi (PRG Loreto Aprutino 2009) a Zona B di Completamento, art. 31. Art. 32. Sottozona B1- zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale

rt. 32 - Sottozona B1 - zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale

1- 2- 3- La sottozona B1 comprende aree totalmente edificate, diverse dalla zona A per la ridotta

rilevanza storico - testimoniale, per le quali il P.R.G. prevede interventi di solo recupero e di

ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, connesso all'adeguamento delle opere di urbanizzazione ed alla definizione di eventuali residue aree libere se non asservite in precedenza.

In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili, senza alterazione dei prospetti sulle vie pubbliche o sugli spazi pubblici.

Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma, ampliamenti e nuova edificazione. E' consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona.

Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.

4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29.

5- Gli indici applicabili sono i seguenti:

It: 0,60 mq/mq

H: 12,50 ml all'interno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007;

H: 10,50 ml all'esterno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007;

D.C. (distanza dai confini) ml. 5;

D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.;

Q. (rapporto di copertura) 60% di SF

Ip (indice di permeabilità) 20% di SF

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dopo accesso agli atti presso il Comune di Loreto Aprutino in data 28/11/2024 e l'acquisizione degli atti presenti in Comune, in data 17/12/2024, che si allegano alla pratica, si è verificato quanto segue:

- Il Fabbricato, dove i locali sono ubicati, era stato realizzato originariamente, con il Progetto di cui alla L.E. del 05/04/1954 dalla Ditta

**** Omissis **** per la realizzazione di un Magazzino Granario.

-Successivamente al **** Omissis **** è stata rilasciata la CONCESSIONE Edilizia N. 1920 del 23/09/1996 al Prot. 4591 del 05/04/1996 relativa: "alla variazione destinazione d'uso da magazzino-granaio a locali vendita e deposito i n Via S. Maria i n Piano in Loreto Aprutino. Con Licenza di Abitabilità e Usabilità Pratica 29/96 del 15/12/1998.

-Successivamente, in data 13/02/2003 sempre dal **** Omissis **** veniva presentata DIA per apertura di un vano porta su Parete Esterna e la realizzazione di una rampa Esterna, sul fabbricato in totale.

-Successivamente, in data 26/07/2011 con prot. 9278 integrata in data 26/10/2011 al prot. 12515, dalla Ditta **** Omissis ****, veniva presentata DIA per: Ristrutturazione edilizia di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale sito in Via Santa Maria in Piano n. 56/58 distinto in catasto al fg. 20 part. 266 del Comune di Loreto.

P.R.G. adottato: Sottozona B1 - Zone edificate consolidate a prevalente destinazione residenziale.

Con cui si intendeva realizzare: omiss... "Con i lavori previsti nella seguente D.I.A. si vogliono creare n. 7 locali commercialisuddividendo il locale commerciale esistente, con arretramento della parete principale mediante demolizione di parte del paramento esterno per la creazione di un portico. Omiss...

-Successivamente, in data 21/11/2012 con prot. 12733, dalla Ditta **** Omissis ****, veniva presentata DIA per: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA D.I.A. prot. n.9278 del 26/07/2011 integrata con prot. n.12515 in data 26/10/2011

In cui si è inteso: omiss... "Con la presente variante in corso d'opera si vogliono creare, invece, n. 5 locali commerciali di cui quattro locali, mediante suddivisione del locale commerciale originario e un locale mediante chiusura della rientranza posta sul fronte strada" omiss...

Da cui la conformazione attuale del fabbricato.

La citata DIA regolarizza il Sub. 9 di cui al presente lotto di stima.

-In data 26/05/2016 veniva presentata Richiesta di Agibilità parziale riferito al solo locale Commerciale Sub. 10, che Non interessa il presente Sub. 9

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta esame dello stato attuale dei luoghi, confrontando la Planimetria Catastale, non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il Locale al PT del Fabbricato sito a Loreto Aprutino in via Santa Maria in Piano n. 56/58 di cui al Sub. 10 risulta a confine con:

a N - Sub. 9

a E - Sub. 6

a S - Sub. 11

a O - Sub. 5

Salvo altri o Aveni Causa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	60,26 mq	79,47 mq	1	79,47 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				79,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici inerenti il Sub. 10 della stima del lotto di cui trattasi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1989 al 23/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 3.615,20
Dal 07/02/1992 al 02/08/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 244 Categoria D8 Rendita € 1.925,35
Dal 23/09/1996 al 17/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.615,20 Piano T
Dal 17/12/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.615,20 Piano T
Dal 04/08/2004 al 27/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.615,20 Piano T
Dal 13/09/2010 al 01/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.716,00 Piano T
Dal 27/10/2010 al 13/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.716,00 Piano T
Dal 01/02/2013 al 18/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 10 Categoria C1 Cl.2, Cons. 59mq Rendita € 731,30 Piano T
Dal 18/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 10 Categoria C1 Cl.2, Cons. 59 mq

		Rendita € 731,30 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 10 Categoria C1 Cl.2, Cons. 59 mq Superficie catastale 70 mq mq Rendita € 731,30 Piano T

I titolari Catastali Corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	266	10		C1	2	59 mq	70 mq	731,3 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta la Corrispondenza catastale del bene in quanto la PLN catastale risulta del solo locale generale con il bagno e l'antibagno. Va messo in evidenza che dovrà essere fatta la Variazione catastale con l'introduzione delle divisioni interne del locale. Tale Variazione avrà un costo presumibile quantificato in circa: 500 €.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene al sub.10 risulta buono. Il locale è risultato dotato di pavimentazioni, senza infissi interni, con i soli controtelai ed esterni con vetrate di accesso e finestre in alluminio, con i locali del bagno con pavimenti e rivestimenti e sanitari e rubinetterie. La porta del solo bagno risulta montata mentre quella dell'antibagno è presente ma smontata. Risultano realizzate anche le contossoffittature dei vari locali. Ad ogni buon conto risultano da portare a termine le finiture del locale nel suo insieme. Le finiture, nel totale, vengono quantificate nella percentuale di circa il 3% di deprezzamento sul valore finale del bene.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un fabbricato di tipo condominiale ma risulta avere la sua autonomia seppur con accesso da area comune, peraltro gravata da servitù costituita con atto autentificato da Notaio, GIOVANNI SCACCIA in data 12/07/2003 rep 155827 e dal Notaio ANTONIO IOLI di ROMA in data 28/07/2004 rep. 22257, che costituisce una servitù perpetua di passaggio di una condotta fognante sul terreno pertinenziale il fabbricato nel suo insieme e terreno a suo tempo compravenduto in favore dell'**** Omissis ****. Detta servitù interessa una striscia a confine con Prop. ATER e ad una distanza massima di metri due da detto confine fino a raggiungere la linea della fognatura Comunale. Detta servitù prevede una profondità di almeno metri 1,50 in modo che non possa essere danneggiata da eventuali passaggi di autotreni. Inoltre si è prevista la realizzazione di due pozzetti di raccolta. La manutenzione dello scarico è prevista. carico dei beneficiari della servitù e cioè dei proprietari del fabbricato al fg. 20 part.lla 1588. Lo schema di detta servitù risulta nella planimetria allegata all'atto di vendita in data 13/09/2010 dei beni sottoposti a pignoramento. Ad ogni buon conto detta servitù non influisce sul valore del bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Area di accesso al bene, striscia di area comune, risulta gravata da servitù costituita con atto autentificato da Notaio, GIOVANNI SCACCIA in data 12/07/2003 rep 155827 e dal Notaio ANTONIO IOLI di ROMA in data 28/07/2004 rep. 22257, che costituisce una servitù perpetua di passaggio di una condotta fognante sul terreno pertinenziale il fabbricato nel suo insieme e terreno a suo tempo compravenduto in favore dell'**** Omissis ****. Detta servitù interessa una striscia a confine con Prop. ATER e ad una distanza massima di metri due da detto confine fino a raggiungere la linea della fognatura Comunale. Detta servitù prevede una profondità di almeno metri 1,50 in modo che non possa essere danneggiata da eventuali passaggi di autotreni. Inoltre si è prevista la realizzazione di due pozzetti di raccolta. La manutenzione dello scarico è prevista. carico dei beneficiari della servitù e cioè dei proprietari del fabbricato al fg. 20 part.lla 1588. Lo schema di detta servitù risulta meglio evidenziata nella planimetria allegata all'atto di vendita in data 13/09/2010 dei beni sottoposti a pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive

Gli Immobili Pignorati si presentano in buone condizioni statiche. Con Normali Fondazioni per il fabbricato realizzato in struttura in CA, Tamponature in Laterizio ed una buona esposizione del fabbricato ai quattro lati di cui quello in oggetto al Sub. 10 è a confine con il Sub. 11 a Sud e 9 a Nord. Mentre a Est e a Ovest sono scoperti e bene esposti. Le strutture verticali risultano realizzate in muratura, Pilastrature in C.A., solai in latero cemento, la copertura in Solaio laterocemento e tegolame in Tegole Canadesi su base isolata in guaina bituminosa. Le pareti interne risultano intonacate di tipo civile con tinteggiatura finale. Le Pavimentazioni e rivestimenti in monocottura ceramica. Gli infissi interni, dove presenti, in legnoplastica. L'accesso ai locali avviene attraverso un'ampia apertura in vetrata di alluminio e vetro dotata di serranda metallica al piano terra, attraverso l'area

comune esterna di collegamento con la via Santa Maria in Piano. Gli impianti elettrici, idrico, termico risultano realizzati e presumibilmente a norma. L'accesso al Fabbricato, avviene da spazio esterno comune: sub. 6 e sub. 5, da qui su via Santa Maria in Piano al n. 56 e 58, dal piano a livello stradale, da cui ai locali in oggetto di stima, leggermente rialzato rispetto al piano stradale e il fabbricato, nel suo insieme, risulta recintato completamente e dotato di cancello di accesso carrabile e pedonale sulla strada Comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/2004 al 05/11/2004	**** Omissis ****	Verbale del 04/08/2004 Pubblico Ufficiale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale G MARICONDA Sede ROMA (RM)	04/08/2004	43912	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PU Sede ROMA (RM) Registrazione	05/08/2004	103921	1
Dal 05/11/2004 al 13/09/2010	**** Omissis ****	Verbale del 05/11/2004			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale G MARICONDA Sede ROMA (RM)	05/11/2004	44137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		PU Sede ROMA (RM) Registrazione	10/11/2004	1109284	7
Dal 13/09/2010 al 15/01/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale NICOLA GIOFFRE' Sede PESCARA (PE)	13/09/2010	80407	26751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pescara	16/09/2010	15719	9118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede PESCARA (PE)	16/09/2010	12624	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile a garanzia di di mutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 16/09/2010
Reg. gen. 15720 - Reg. part. 3773
Quota: 100
Importo: € 740.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 370.000,00
Rogante: GIOFFRE' NICOLA
Data: 13/09/2010
N° repertorio: 80408
N° raccolta: 26752

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a PESCARA il 29/07/2019

Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1544

Quota: 100

Importo: € 68.900,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.431,61

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescara il 29/07/2019

Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1543

Quota: 100

Importo: € 60.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.113,17

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescara il 01/08/2019

Reg. gen. 11708 - Reg. part. 1587

Quota: 100

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.113,17

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/07/2024

Reg. gen. 10174 - Reg. part. 7384

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

• Frazionamento in Quota

Iscritto a PESCARA il 01/03/2013

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 575

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come da ANNOTAMENTO n. 575 del 01/03/2013 - Frazionamento in quota (Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Giofrè Nicola, Notaio in Pescara (PE), del 21/02/2013 rep.82051/28027), A MARGINE dell'Ipoteca volontaria n. 3773 del 16.9.2010 accesa a garanzia del mutuo concesso all'esecutato: la Quota n.1 - Ipoteca Euro 220.000,00 per Capitale Euro 110.000,00 Foglio 20 particella 266 sub 8 C/1 mq.127; la quota sopra esposta, risulta quindi per il solo Sub. 8.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di 1 Trascrizione e di 5 Iscrizioni e quindi nel pagamento di € 379,00, secondo lo schema allegato, ricevuto dall'Agenzia del Territorio, dei seguenti oneri di Cancellazione (o restrizione di beni) di trascrizioni:

Codice T91T 59,00

Codice T92T 200,00

Codice T93T 35,00

Tale tassazione è fissa e pertanto si applica in tutti i tipi di cancellazioni o restrizioni di formalità che si trascrivono (pignoramenti, sequestri...)

Cancellazione (o restrizione di beni) di iscrizioni volontarie (mutui con Banche):

Codice T93T 35,00

Cancellazione di ipoteche NON derivanti da mutui:

Codice T91T 59,00

Codice T93T 35,00

Codice T92T 0,50% dell'importo garantito (quello che si trova alla casella "totale" nell'ipoteca originaria) con un minimo di 200,00. Gli importi devono sempre essere sempre arrotondati.

Nel caso di restrizione di beni, la percentuale dello 0,50% si applica sul minor valore tra importo garantito e prezzo di aggiudicazione (es. ipoteca iscritta per Euro 100.000,00 e prezzo di aggiudicazione 50.000,00. Avremo un'imposta ipotecaria dovuta applicata sul prezzo di aggiudicazione, quindi Euro 250,00 corrispondente allo 0,50% di 50.000,00.

Altro es. ipoteca iscritta per Euro 60.000,00 e prezzo di aggiudicazione di Euro 100.000,00. Lo 0,50% si applicherà in questo caso sull'importo garantito che è più basso, quindi avremo un'imposta ipotecaria di Euro 300,00)

E, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per il SUB Numero 10

CodiceT91T Codice T92T Codice T93T

Trascrizioni € 59,00 € 250,00 € 35,00 Totale € 344,00. (ipoteca frazionata pari a € 50.000,00)

Codice T93T

Iscrizioni 35,00 € x 4 - € da Cancellare una sola Volta sul totale dei beni in stima, già calcolata per il Sub. 8
Iscrizioni 35,00 € x 1 35,00 € Frazionamento in quota
Totale da liquidare 379,00 €

Nel caso di restrizione di beni, la percentuale dello 0,50% si applica sul minor valore tra importo garantito e prezzo di aggiudicazione, di conseguenza il calcolo per gli oneri di Cancellazione dovrà essere rifatto una volta aggiudicato il bene.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanistica

La destinazione Urbanistica della zona risulta, da esamina attenta della Zonizzazione del PRG Vigente alla data di Oggi (PRG Loreto Aprutino 2009) a Zona B di Completamento, art. 31. Art. 32. Sottozona B1- zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale

rt. 32 - Sottozona B1 - zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale

1- 2- 3- La sottozona B1 comprende aree totalmente edificate, diverse dalla zona A per la ridotta rilevanza storico - testimoniale, per le quali il P.R.G. prevede interventi di solo recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, connesso all'adeguamento delle opere di

urbanizzazione ed alla definizione di eventuali residue aree libere se non asservite in precedenza.

In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili, senza alterazione dei prospetti sulle vie pubbliche o sugli spazi pubblici.

Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma, ampliamenti e nuova edificazione. E' consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona.

Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.

4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29.

5- Gli indici applicabili sono i seguenti:

It: 0,60 mq/mq

H: 12,50 ml all'interno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007;

H: 10,50 ml all'esterno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007;

D.C. (distanza dai confini) ml. 5;

D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.;

Q. (rapporto di copertura) 60% di SF

Ip (indice di permeabilità) 20% di SF

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dopo accesso agli atti presso il Comune di Loreto Aprutino in data 28/11/2024 e l'acquisizione degli atti presenti in Comune, in data 17/12/2024, che si allegano alla pratica, si è verificato quanto segue:

- Il Fabbricato, dove i locali sono ubicati, era stato realizzato originariamente, con il Progetto di cui alla L.E. del 05/04/1954 dalla Ditta

**** Omissis **** per la realizzazione di un Magazzino Granario.

-Successivamente al **** Omissis **** è stata rilasciata la CONCESSIONE Edilizia N. 1920 del 23/09/1996 al Prot. 4591 del 05/04/1996 relativa: "alla variazione destinazione d'uso da magazzino-granaio a locali vendita e deposito i n Via S. Maria i n Piano in Loreto Aprutino. Con Licenza di Abitabilità e Usabilità Pratica 29/96 del 15/12/1998.

-Successivamente, in data 13/02/2003 sempre dal **** Omissis **** veniva presentata DIA per apertura di un vano porta su Parete Esterna e la realizzazione di una rampa Esterna, sul fabbricato in totale.

-Successivamente, in data 26/07/2011 con prot. 9278 integrata in data 26/10/2011 al prot. 12515, dalla Ditta **** Omissis ****, veniva presentata DIA per: Ristrutturazione edilizia di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale sito in Via Santa Maria in Piano n. 56/58 distinto in catasto al fg. 20 part. 266 del Comune di Loreto.

P.R.G. adottato: Sottozona B1 - Zone edificate consolidate a prevalente destinazione residenziale.

Con cui si intendeva realizzare: omiss... "Con i lavori previsti nella seguente D.I.A. si vogliono creare n. 7 locali commerciali suddividendo il locale commerciale esistente, con arretramento della parete principale mediante demolizione di parte del paramento esterno per la creazione di un portico. Omiss...

-Successivamente, in data 21/11/2012 con prot. 12733, dalla Ditta **** Omissis ****, veniva presentata DIA per: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA D.I.A. prot. n.9278 del 26/07/2011 integrata con prot. n.12515 in data 26/10/2011

In cui si è inteso: omiss... "Con la presente variante in corso d'opera si vogliono creare, invece, n. 5 locali commerciali di cui quattro locali, mediante suddivisione del locale commerciale originario e un locale mediante chiusura della rientranza posta sul fronte strada" omiss...

Da cui la conformazione attuale del fabbricato.

La citata DIA regolarizza il Sub. 10 di cui al presente lotto di stima.

La citata DIA regolarizza il Sub. 10 di cui al presente lotto di stima, nella sua conformazione generale, ma NON nelle sue divisioni interne che avrebbero dovuto essere assentite con una SCIA per divisioni interne.

-In data 26/05/2016 veniva presentata Richiesta di Agibilità parziale riferito al solo locale Commerciale Sub. 10, che pero' viste le differenze con le divisioni attuali, andrebbe aggiornata.

La spesa ritenuta necessaria per la regolarizzazione delle opere interne, visto comunque la loro assentibilità secondo le norme, viene quantificata in € 1.000,00 circa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta esame dello stato attuale dei luoghi, confrontando la Planimetria della DIA per: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA D.I.A. prot. n.9278 del 26/07/2011 integrata con prot. n.12515 in data 26/10/2011

In cui si è inteso: omiss... "Con la presente variante in corso d'opera si vogliono creare, invece, n. 5 locali commerciali di cui quattro locali, mediante suddivisione del locale commerciale originario e un locale mediante chiusura della rientranza posta sul fronte strada" omiss... . La citata DIA regolarizza il Sub. 10 di cui al presente lotto di stima, nella sua conformazione generale, ma NON nelle sue divisioni interne che avrebbero dovuto essere assentite con una SCIA per divisioni interne.

-In data 26/05/2016 veniva presentata Richiesta di Agibilità parziale riferito al solo locale Commerciale Sub. 10, che però viste le differenze con le divisioni attuali, andrebbe aggiornata.

La spesa ritenuta necessaria per la regolarizzazione delle opere interne, visto comunque la loro assentibilità secondo le norme, viene quantificata in € 1.000,00 circa.

Gli impianti, si ritiene, da una verifica solo visiva degli stessi, siano a Norma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il Locale al PT del Fabbricato sito a Loreto Aprutino in via Santa Maria in Piano n. 56/58 di cui al Sub. 11 risulta a confine con:

a N - Sub. 10

a E - Sub. 6

a S - Sub. 6

a O - Sub. 5

Salvo altri o Aveni Causa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	130,08 mq	153,03 mq	1	153,03 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				153,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici inerenti il Sub. 11 della stima del lotto di cui trattasi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1989 al 23/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 3.615,20
Dal 07/02/1992 al 02/08/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 244

		Categoria D8 Rendita € 1.925,35
Dal 23/09/1996 al 17/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.615,20 Piano T
Dal 17/12/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.615,20 Piano T
Dal 04/08/2004 al 27/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.615,20 Piano T
Dal 13/09/2010 al 01/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.716,00 Piano T
Dal 27/10/2010 al 13/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 3.716,00 Piano T
Dal 01/02/2013 al 18/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 11 Categoria C1 Cl.2, Cons. 128 mq Rendita € 1.586,56 Piano T
Dal 18/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 11 Categoria C1 Cl.2, Cons. 128 mq Rendita € 1.586,56 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 266, Sub. 11 Categoria C1 Cl.2, Cons. 128 mq Superficie catastale 146 mq mq Rendita € 1.586,56 Piano T

I titolari Catastali Corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catasta e			
	20	266	11		C1	2	128 mq	146 mq	1586,56 €	T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta la Corrispondenza catastale del bene in quanto la PLN catastale risulta del solo locale generale con il bagno e l'antibagno. Va messo in evidenza che dovrà essere fatta la Variazione catastale con l'introduzione delle divisioni interne del locale. Tale Variazione avrà un costo presumibile quantificato in circa: 800 €.

PRECISAZIONI

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

PATTI

I contratti di locazione, sul locale in oggetto, risultano ad oggi essere:

1) Contratto di Locazione da **** Omissis **** conduttore con una durata di 6 anni (sei anni) con inizio dal 01/06/2020. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della L. 392/1978 dando preavviso di mesi sei. Il corrispettivo della locazione viene fissato ed accettato in complessive euro 4.800,00 + Iva (euro quattromilaottocento/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 400,00 + Iva (euro quattrocento/00) entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese con bonifico bancario. Tale contratto risulta registrato con Codice Identificativo del contratto TAU20T003847000II. In data 18/06/2020 1 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate l'ha acquisito con protocollo 20061814422114462 - 000001

2) La Ditta **** Omissis **** ha concesso in Sub Locazione alla Ditta **** Omissis **** una parte di circa 100 mq dei locali per anni 6 + 6 dalla data del 01/06/2020 con tacita proroga con possibilità di disdetta con preavviso di almeno 6 mesi. Il prezzo della Locazione risulta di € 1.800,00 per anno, oltre IVA con rate mensili di € 150,00. Tale contratto risulta registrato il 23/07/2020 all'ufficio TAU , serieT, numero 4973. Codice Identificativo del Contratto: TAU20T004973000 PG

Il costo degli affitti citati risultano essere Congrui e comunque inferiori a quelli di mercato, in quanto da OMI sul mercato i locali del tipo in stima sono contrattati da 600€ a 700€ circa.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene al sub.11 risulta buono. Il locale è risultato dotato di pavimentazioni in simil parquet, infissi interni, esterni, con vetrate di accesso e finestre in alluminio, con i locali del bagno con pavimenti e rivestimenti e sanitari e rubinetterie. Risultano realizzate anche le contossoffittature dei vari locali. Ad ogni buon conto risultano da portare a termine piccole finiture del locale nel suo insieme (porte delle pareti divisorie principali). Le finiture, nel totale, vengono quantificate nella percentuale di circa il 2% di deprezzamento sul valore finale del bene.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un fabbricato di tipo condominiale ma risulta avere la sua autonomia seppur con accesso da area comune, peraltro gravata da servitù costituita con atto autentificato da Notaio, GIOVANNI SCACCIA in data 12/07/2003 rep 155827 e dal Notaio ANTONIO IOLI di ROMA in data 28/07/2004 rep. 22257, che costituisce una servitù perpetua di passaggio di una condotta fognante sul terreno pertinenziale il fabbricato nel suo insieme e terreno a suo tempo compravenduto in favore dell'**** Omissis ****. Detta servitù interessa una striscia a confine con Prop. ATER e ad una distanza massima di metri due da detto confine fino a raggiungere la linea della fognatura Comunale. Detta servitù prevede una profondità di almeno metri 1,50 in modo che non possa essere danneggiata da eventuali passaggi di autotreni. Inoltre si è prevista la realizzazione di due pozzetti di raccolta. La manutenzione dello scarico è prevista. carico dei beneficiari della servitù e cioè dei proprietari del fabbricato al fg. 20 part.lla 1588. Lo schema di detta servitù risulta nella planimetria allegata all'atto di vendita in data 13/09/2010 dei beni sottoposti a pignoramento. Ad ogni buon conto detta servitù non influisce sul valore del bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Area di accesso al bene, striscia di area comune, risulta gravata da servitù costituita con atto autentificato da Notaio, GIOVANNI SCACCIA in data 12/07/2003 rep 155827 e dal Notaio ANTONIO IOLI di ROMA in data 28/07/2004 rep. 22257, che costituisce una servitù perpetua di passaggio di una condotta fognante sul terreno pertinenziale il fabbricato nel suo insieme e terreno a suo tempo compravenduto in favore dell'**** Omissis ****. Detta servitù interessa una striscia a confine con Prop. ATER e ad una distanza massima di metri due da detto confine fino a raggiungere la linea della fognatura Comunale. Detta servitù prevede una profondità di almeno metri 1,50 in modo che non possa essere danneggiata da eventuali passaggi di autotreni. Inoltre si è prevista la realizzazione di due pozzetti di raccolta. La manutenzione dello scarico è prevista. carico dei beneficiari della servitù e cioè dei proprietari del fabbricato al fg. 20 part.lla 1588. Lo schema di detta servitù risulta meglio evidenziata nella planimetria allegata all'atto di vendita in data 13/09/2010 dei beni sottoposti a pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive

Gli Immobili Pignorati si presentano in buone condizioni statiche. Con Normali Fondazioni per il fabbricato realizzato in struttura in CA, Tamponature in Laterizio ed una buona esposizione del fabbricato ai quattro lati di cui quello in oggetto al Sub. 11 è a confine con il Sub. 10 a Nord. Mentre a Sud, Est e a Ovest sono scoperti e bene esposti. Le strutture verticali risultano realizzate in muratura, Pilastrature in C.A., solai in latero cemento, la copertura in Solaio laterocemento e tegolame in Tegole Canadesi su base isolata in guaina bituminosa. Le pareti interne risultano intonacate di tipo civile con tinteggiatura finale. Le Pavimentazioni in tipo parquet ed i rivestimenti in monocottura ceramica. Gli infissi interni, sono in legnoplastica. L'accesso ai locali avviene attraverso un'ampia apertura in vetrata di alluminio e vetro dotata di serranda metallica al piano terra,

attraverso l'area comune esterna di collegamento con la via Santa Maria in Piano. Gli impianti elettrici, idrico, termico risultano realizzati e presumibilmente a norma. L'accesso al Fabbricato, avviene da spazio esterno comune: sub. 6 e sub. 5, da qui su via Santa Maria in Piano al n. 56 e 58, dal piano a livello stradale, da cui ai locali in oggetto di stima, leggermente rialzato rispetto al piano stradale e il fabbricato, nel suo insieme, risulta recintato completamente e dotato di cancello di accesso carrabile e pedonale sulla strada Comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/06/2020
- Scadenza contratto: 31/05/2026
- Scadenza disdetta: 31/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

1) Contratto di Locazione da **** Omissis **** conduttore con una durata di 6 anni (sei anni) con inizio dal 01/06/2020. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della L. 392/1978 dando preavviso di mesi sei. Il corrispettivo della locazione viene fissato ed accettato in complessive euro 4.800,00 + Iva (euro quattromilaottocento/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 400,00 + Iva (euro quattrocento/00) entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese con bonifico bancario. Tale contratto risulta registrato con Codice Identificativo del contratto TAU20T003847000II. In data 18/06/2020 1 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate l'ha acquisito con protocollo 20061814422114462 - 000001

SubLocazione

2) La Ditta **** Omissis **** ha concesso in Sub Locazione alla Ditta **** Omissis **** una parte di circa 100 mq dei locali per anni 6 + 6 dalla data del 01/06/2020 con tacita proroga con possibilità di disdetta con preavviso di almeno 6 mesi. Il prezzo della Locazione risulta di € 1.800,00 per anno, oltre IVA con rate mensili di € 150,00. Tale contratto risulta registrato il 23/07/2020 all'ufficio TAU , serieT, numero 4973. Codice Identificativo del Contratto: TAU20T004973000 PG

Il costo degli affitti citati risultano essere Congrui comunque inferiori a quelli di mercato, in quanto da

Valutazione secondo OMI, sul mercato i locali del tipo in stima sono contrattati da 600€ a 700€ circa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/2004 al 05/11/2004	**** Omissis ****	Verbale del 04/08/2004 Pubblico Ufficiale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale G MARICONDA Sede ROMA (RM)	04/08/2004	43912	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2004 al 13/09/2010	**** Omissis ****	Verbale del 05/11/2004			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale G MARICONDA Sede ROMA (RM)	05/11/2004	44137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2010 al 15/01/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale NICOLA GIOFFRE' Sede PESCARA (PE)	13/09/2010	80407	26751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pescara	16/09/2010	15719	9118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		UU Sede PESCARA (PE)	16/09/2010	12624	
----------------------	--	-------------------------	------------	-------	--

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile a garanzia di di mutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 16/09/2010
Reg. gen. 15720 - Reg. part. 3773
Quota: 100
Importo: € 740.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 370.000,00
Rogante: GIOFFRE' NICOLA
Data: 13/09/2010
N° repertorio: 80408
N° raccolta: 26752
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a PESCARA il 29/07/2019
Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1544
Quota: 100
Importo: € 68.900,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.431,61
Rogante: TRIBUNALE di PESCARA
Data: 07/05/2019
N° repertorio: 1290
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Pescara il 29/07/2019
Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1543

Quota: 100
Importo: € 60.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.113,17
Rogante: TRIBUNALE di PESCARA
Data: 07/05/2019
N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Pescara il 01/08/2019
Reg. gen. 11708 - Reg. part. 1587
Quota: 100
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.113,17
Rogante: TRIBUNALE di PESCARA
Data: 07/05/2019
N° repertorio: 1290

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 03/07/2024
Reg. gen. 10174 - Reg. part. 7384
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in Quota**
Iscritto a PESCARA il 01/03/2013
Reg. gen. 2872 - Reg. part. 575
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Come da ANNOTAMENTO n. 575 del 01/03/2013 – Frazionamento in quota (Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Giofrè Nicola, Notaio in Pescara (PE), del 21/02/2013 rep.82051/28027), A MARGINE dell'Ipoteca volontaria n. 3773 del 16.9.2010 accesa a garanzia del mutuo concesso all'esecutato: la Quota n.1 – Ipoteca Euro 220.000,00 per Capitale Euro 110.000,00 Foglio 20 particella 266 sub 8 C/1 mq.127; la quota sopra esposta, risulta quindi per il solo Sub. 8.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di 1 Trascrizione e di 5 Iscrizioni e quindi nel pagamento di € 629,00, secondo lo schema allegato, ricevuto dall'Agenzia del Territorio, dei seguenti oneri di Cancellazione (o restrizione di beni) di trascrizioni:

Codice T91T 59,00

Codice T92T 200,00

Codice T93T 35,00

Tale tassazione è fissa e pertanto si applica in tutti i tipi di cancellazioni o restrizioni di formalità che si trascrivono (pignoramenti, sequestri...)

Cancellazione (o restrizione di beni) di iscrizioni volontarie (mutui con Banche):

Codice T93T 35,00

Cancellazione di ipoteche NON derivanti da mutui:

Codice T91T 59,00

Codice T93T 35,00

Codice T92T 0,50% dell'importo garantito (quello che si trova alla casella "totale" nell'ipoteca originaria) con un minimo di 200,00. Gli importi devono sempre essere sempre arrotondati.

Nel caso di restrizione di beni, la percentuale dello 0,50% si applica sul minor valore tra importo garantito e prezzo di aggiudicazione (es. ipoteca iscritta per Euro 100.000,00 e prezzo di aggiudicazione 50.000,00. Avremo un'imposta ipotecaria dovuta applicata sul prezzo di aggiudicazione, quindi Euro 250,00 corrispondente allo 0,50% di 50.000,00.

Altro es. ipoteca iscritta per Euro 60.000,00 e prezzo di aggiudicazione di Euro 100.000,00. Lo 0,50% si applicherà in questo caso sull'importo garantito che è più basso, quindi avremo un'imposta ipotecaria di Euro 300,00)

E, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
per il SUB Numero 11

Codice T91T	Codice T92T	Codice T93T	
Trascrizioni € 59,00	€ 250,00	€ 35,00	Totale € 594,00. (ipoteca frazionata pari a € 100.000,00)

Codice T93T

Iscrizioni 35,00 € x 4 - € da Cancellare una sola Volta sul totale dei beni in stima, già calcolata per il Sub. 8

Iscrizioni 35,00 € x 1 35,00 € Frazionamento in quota

Totale da liquidare 629,00 €

Nel caso di restrizione di beni, la percentuale dello 0,50% si applica sul minor valore tra importo garantito e prezzo di aggiudicazione, di conseguenza il calcolo per gli oneri di Cancellazione dovrà essere rifatto una volta aggiudicato il bene.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanistica

La destinazione Urbanistica della zona risulta, da esamina attenta della Zonizzazione del PRG Vigente alla data di Oggi (PRG Loreto Aprutino 2009) a Zona B di Completamento, art. 31. Art. 32. Sottozona B1- zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale

rt. 32 - Sottozona B1 - zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale

1- 2- 3- La sottozona B1 comprende aree totalmente edificate, diverse dalla zona A per la ridotta rilevanza storico - testimoniale, per le quali il P.R.G. prevede interventi di solo recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, connesso all'adeguamento delle opere di urbanizzazione ed alla definizione di eventuali residue aree libere se non asservite in precedenza. In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili, senza alterazione dei prospetti sulle vie pubbliche o sugli spazi pubblici.

Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma, ampliamenti e nuova edificazione. E' consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona. Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.

4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29.

5- Gli indici applicabili sono i seguenti:

It: 0,60 mq/mq

H: 12,50 ml all'interno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007;

H: 10,50 ml all'esterno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007;

D.C. (distanza dai confini) ml. 5;

D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.;

Q. (rapporto di copertura) 60% di SF

Ip (indice di permeabilità) 20% di SF

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dopo accesso agli atti presso il Comune di Loreto Aprutino in data 28/11/2024 e l'acquisizione degli atti presenti in Comune, in data 17/12/2024, che si allegano alla pratica, si è verificato quanto segue:

- Il Fabbricato, dove i locali sono ubicati, era stato realizzato originariamente, con il Progetto di cui alla L.E. del 05/04/1954 dalla Ditta

**** Omissis **** per la realizzazione di un Magazzino Granario.

-Successivamente al **** Omissis **** è stata rilasciata la CONCESSIONE Edilizia N. 1920 del 23/09/1996 al Prot. 4591 del 05/04/1996 relativa: "alla variazione destinazione d'uso da magazzino-granaio a locali vendita e deposito i n Via S. Maria i n Piano in Loreto Aprutino. Con Licenza di Abitabilità e Usabilità Pratica 29/96 del 15/12/1998.

-Successivamente, in data 13/02/2003 sempre dal **** Omissis **** veniva presentata DIA per apertura di un vano porta su Parete Esterna e la realizzazione di una rampa Esterna, sul fabbricato in totale.

-Successivamente, in data 26/07/2011 con prot. 9278 integrata in data 26/10/2011 al prot. 12515, dalla Ditta **** Omissis ****, veniva presentata DIA per: Ristrutturazione edilizia di un fabbricato ad uso residenziale e

commerciale sito in Via Santa Maria in Piano n. 56/58 distinto in catasto al fg. 20 part. 266 del Comune di Loreto.

P.R.G. adottato: Sottozona B1 - Zone edificate consolidate a prevalente destinazione residenziale.

Con cui si intendeva realizzare: omiss... "Con i lavori previsti nella seguente D.I.A. si vogliono creare n. 7 locali commerciali suddividendo il locale commerciale esistente, con arretramento della parete principale mediante demolizione di parte del paramento esterno per la creazione di un portico. Omiss...

-Successivamente, in data 21/11/2012 con prot. 12733, dalla Ditta **** Omissis ****, veniva presentata DIA per: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA D.I.A. prot. n.9278 del 26/07/2011 integrata con prot. n.12515 in data 26/10/2011

In cui si è inteso: omiss... "Con la presente variante in corso d'opera si vogliono creare, invece, n. 5 locali commerciali di cui quattro locali, mediante suddivisione del locale commerciale originario e un locale mediante chiusura della rientranza posta sul fronte strada" omiss...

Da cui la conformazione attuale del fabbricato.

La citata DIA regolarizza il Sub. 11 di cui al presente lotto di stima.

-In data 26/05/2016 veniva presentata Richiesta di Agibilità parziale riferito al solo locale Commerciale Sub. 10, che Non interessa il presente Sub. 11

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta esamina dello stato attuale dei luoghi, confrontando la Planimetria della DIA per: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA D.I.A. prot. n.9278 del 26/07/2011 integrata con prot. n.12515 in data 26/10/2011

In cui si è inteso: omiss... "Con la presente variante in corso d'opera si vogliono creare, invece, n. 5 locali commerciali di cui quattro locali, mediante suddivisione del locale commerciale originario e un locale mediante chiusura della rientranza posta sul fronte strada" omiss...

La citata DIA regolarizza il Sub. 11 di cui al presente lotto di stima, nella sua conformazione generale, ma NON nelle sue divisioni interne che avrebbero dovuto essere assentite con una SCIA per divisioni interne.

La spesa ritenuta necessaria per la regolarizzazione delle opere interne, visto comunque la loro assentibilità secondo le norme, viene quantificata in € 1.200,00 circa.

Gli impianti, si ritiene, da una verifica solo visiva degli stessi, siano a Norma.

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.

Il metodo Utilizzato per la presente Stima è quello del Market Comparison Approach (MCA), scelto per la sua attendibilità, consistente nella Valutazione attraverso la comparazione di 3 immobili simili con quello in stima, corretti nel loro Valore attraverso le loro caratteristiche Tecnico-Economiche, tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari degli immobili e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Tale Valore viene anche mediato dalla Valutazione ottenuta utilizzando i Valori OMI dell'Osservatorio Mobiliare Italiano, organo dell'Agenzia del Territorio Italiano. La Valutazione così ottenuta restituisce il più probabile Valore di Mercato del bene in stima (subject) con attendibilità di tipo scientifico, comparabile anche da qualsiasi altro soggetto stimatore.

Si è scelta la divisione in 4 lotti in quanto i locali risultano essere autonomamente utilizzabili singolarmente e pure per poter eventualmente effettuare una più agevole messa in vendita degli stessi.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T
Sub. 8: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 20 Part.IIIa 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove: -Sub. 8 (Negozio PT) C/1 -Sub. 9 (Negozio PT) C/1 -Sub. 10 (Negozio PT) C/1 -Sub. 11 (Negozio PT) C/1 Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 1, è distinto al Sub. 8. Composto da un unico locale da mq. 152,29 circa, con due accessi dotati di serranda ma senza infissi. Il Locale presenta al suo interno 2 Pilastri al centro, ed un locale per servizio igienico e antibagno, anch'esso attualmente non finito. Il Locale è dotato di due accessi dotati di serranda, due infissi per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno. Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La

zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 266, Sub. 8, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 137.061,00

Il metodo Utilizzato per la presente Stima è quello del Market Comparison Approach (MCA), scelto per la sua attendibilità, consistente nella Valutazione attraverso la comparazione di 3 immobili simili con quello in stima, corretti nel loro Valore attraverso le loro caratteristiche Tecnico-Economiche, tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari degli immobili e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Tale Valore viene anche mediato dalla Valutazione ottenuta utilizzando i Valori OMI dell'Osservatorio Mobiliare Italiano, organo dell'Agenzia del Territorio Italiano. La Valutazione così ottenuta restituisce il più probabile Valore di Mercato del bene in stima (subject) con attendibilità di tipo scientifico, comparabile anche da qualsiasi altro soggetto stimatore.

Il Valore Finale del Bene in stima, riferito al solo Sub.8, così come precedentemente esposto, viene indicato in € 137.061,00 che, restituiscono un Valore Finale di Stima quantificato in € 137.000,00 (valore arrotondato).

I Locali risultano da ultimare in alcune finiture interne, e nella regolarizzazione catastale e Urbanistica del bene. Con un Costo individuato nel 10% del Valore attuale del bene, ottenuto deprezzando il Valore Finale di Tale percentuale. Il Valore Finale Ottenuto, risulta quindi di € 123.354,90 pari ad un Valore arrotondato di 123.400,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T	152,29 mq	900,00 €/mq	€ 137.061,00	100,00%	€ 137.061,00
Valore di stima:					€ 137.061,00

Valore di stima: € 137.061,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 123.354,90

Il metodo Utilizzato per la presente Stima è quello del Market Comparison Approach (MCA), scelto per la sua attendibilità, consistente nella Valutazione attraverso la comparazione di 3 immobili simili con quello in stima, corretti nel loro Valore attraverso le loro caratteristiche Tecnico-Economiche, tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari degli immobili e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Tale Valore viene anche mediato dalla Valutazione ottenuta utilizzando i Valori OMI dell'Osservatorio Mobiliare Italiano, organo dell'Agenzia del Territorio Italiano. La Valutazione così ottenuta restituisce il più probabile Valore di Mercato del bene in stima (subject) con attendibilità di tipo scientifico, comparabile anche da qualsiasi altro soggetto stimatore.

Il Valore Finale del Bene in stima, riferito al solo Sub.8, così come precedentemente esposto, viene indicato in € 137.061,00 che, restituiscono un Valore Finale di Stima quantificato in € 137.000,00 (valore arrotondato).

I Locali risultano da ultimare nelle finiture interne, Tinteggiature, Ultimazione Impianto elettrico e idrico, Pavimentazioni. Rivestimenti e Sanitari, Con un Costo individuato nel 10% circa del Valore attuale del bene, ottenuto deprezzando il Valore Finale di Tale percentuale. Il Valore Finale, risulta quindi di € 123.354,90 pari ad un Valore arrotondato di 123.400,00€.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T

Sub. 9: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 20 Part.IIIa 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove: -Sub. 8 (Negozio PT) C/1 -Sub. 9 (Negozio PT) C/1 -Sub. 10 (Negozio PT) C/1 -Sub. 11 (Negozio PT) C/1 Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 2, è distinto al Sub. 9. Composto da un unico locale da mq. 152,03 circa, con un accesso dotato di serranda ma senza infissi. Il Locale presenta al suo interno 2 Pilastri al centro, ed un locale per servizio igienico e antibagno, anch'esso attualmente non finito. Il Locale è dotato di un accesso dotato di serranda senza infissi, due infissi per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno. Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 266, Sub. 9, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 136.827,00

Il metodo Utilizzato per la presente Stima è quello del Market Comparison Approach (MCA), scelto per la sua attendibilità, consistente nella Valutazione attraverso la comparazione di 3 immobili simili con quello in stima, corretti nel loro Valore attraverso le loro caratteristiche Tecnico-Economiche, tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari degli immobili e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Tale Valore viene anche mediato dalla Valutazione ottenuta utilizzando i Valori OMI dell'Osservatorio Mobiliare Italiano, organo dell'Agenzia del Territorio Italiano. La Valutazione così ottenuta restituisce il più probabile Valore di Mercato del bene in stima (subject) con attendibilità di tipo scientifico, comparabile anche da qualsiasi altro soggetto stimatore.

Il Valore Finale del Bene in stima, riferito al solo Sub.9, così come precedentemente esposto, viene indicato in € 136.827,00 che, restituiscono un Valore Finale di Stima quantificato in € 137.000,00 (valore arrotondato).

I Locali risultano da ultimare nelle finiture interne, Tinteggiature, Ultimazione Impianto elettrico e idrico, Pavimentazioni. Rivestimenti e Sanitari, Con un Costo individuato nel 10% del Valore attuale del bene, ottenuto deprezzando il Valore Finale di Tale percentuale. Il Valore Finale Ottenuto, risulta quindi di € 123.144,30 pari ad un Valore arrotondato di 123.144,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T	152,03 mq	900,00 €/mq	€ 136.827,00	100,00%	€ 136.827,00
Valore di stima:					€ 136.827,00

Valore di stima: € 136.827,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 123.144,30

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T
 Sub. 10: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Loreto Aprutino al Fg. 20 Part.IIIa 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove: -Sub. 8 (Negozio PT) C/1 -Sub. 9 (Negozio PT) C/1 -Sub. 10 (Negozio PT) C/1 -Sub. 11 (Negozio PT) C/1 Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 3, è distinto al Sub. 10. Composto da tre locali, Disimpegno e Antibagno e Bagno da mq.79,47 circa, con un accesso dotato di serranda dotata di infissi. Il Locale presenta al suo interno una divisione in tre ambienti divisi di diversa pezzatura non finiti, un corridoio di collegamento ed un locale per servizio igienico e antibagno, anch'esso attualmente non finito. Il Locale è dotato di un accesso dotato di serranda, una porta vetrata di accesso, una finestra per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno. Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 266, Sub. 10, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 71.523,00

Il metodo Utilizzato per la presente Stima è quello del Market Comparison Approach (MCA), scelto per la sua attendibilità, consistente nella Valutazione attraverso la comparazione di 3 immobili simili con quello in stima, corretti nel loro Valore attraverso le loro caratteristiche Tecnico-Economiche, tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari degli immobili e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Tale Valore viene anche mediato dalla Valutazione ottenuta utilizzando i Valori OMI dell'Osservatorio Mobiliare Italiano, organo dell'Agenzia del Territorio Italiano. La Valutazione così ottenuta restituisce il più probabile Valore di Mercato del bene in stima (subject) con attendibilità di tipo scientifico, comparabile anche da qualsiasi altro soggetto stimatore.

Il Valore Finale del Bene in stima, riferito al solo Sub.10, così come precedentemente esposto, viene indicato in € 71.523,00 che, restituiscono un Valore Finale di Stima quantificato in € 71.500,00 (valore arrotondato).

I Locali risultano da ultimare nelle finiture interne, Tinteggiature, Ultimazione Impianto elettrico e idrico, Pavimentazioni. Rivestimenti e Sanitari, Con un Costo individuato nel 3 % del Valore attuale del bene, ottenuto deprezzando il Valore Finale di Tale percentuale. Oltre al costo per la regolarizzazione del bene. Il Valore Finale Ottenuto, risulta quindi di € 67.877,31 pari ad un Valore arrotondato di 67.900,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T	79,47 mq	900,00 €/mq	€ 71.523,00	100,00%	€ 71.523,00
				Valore di stima:	€ 71.523,00

Valore di stima: € 71.523,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Oneri di regolarizzazione Catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione Urbanistica	1000,00	€

Valore finale di stima: € 67.877,31

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T

Sub. 11: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Loreto Aprutino al Fg. 20 Part.IIa 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove: -Sub. 8 (Negozio PT) C/1 -Sub. 9 (Negozio PT) C/1 -Sub. 10 (Negozio PT) C/1 -Sub. 11 (Negozio PT) C/1 Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 4, è distinto al Sub. 11. Composto da 2 Uffici, Disimpegni, Laboratorio, 2 Depositi e Antibagno e Bagno da mq.153,03 circa in totale al lordo, con un accesso dotato di serranda dotata di infisso in alluminio e vetro. Il Locale presenta al suo interno una divisione in due uffici, e accesso, un corridoio di collegamento alla zona retrostante, un Laboratorio, Dis. due locali depositi ed un locale per servizio igienico e antibagno. I Locali sono dotati di un accesso con serranda, una porta vetrata di accesso, una finestra per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno. Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 266, Sub. 11, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 137.727,00

Il metodo Utilizzato per la presente Stima è quello del Market Comparison Approach (MCA), scelto per la sua attendibilità, consistente nella Valutazione attraverso la comparazione di 3 immobili simili con quello in stima, corretti nel loro Valore attraverso le loro caratteristiche Tecnico-Economiche, tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari degli immobili e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Tale Valore viene anche mediato dalla Valutazione ottenuta utilizzando i Valori OMI dell'Osservatorio Mobiliare Italiano, organo dell'Agenzia del Territorio Italiano. La Valutazione così ottenuta restituisce il più probabile Valore di Mercato del bene in stima (subject) con attendibilità di tipo scientifico, comparabile anche da qualsiasi altro soggetto stimatore.

Il Valore Finale del Bene in stima, riferito al solo Sub.9, così come precedentemente esposto, viene indicato in € 137.727,00 che, restituiscono un Valore Finale di Stima quantificato in € 138.000,00 (valore arrotondato).

I Locali risultano da ultimare in piccole finiture interne quantificate negli infissi delle pareti principali. Con un Costo individuato nel 2% del Valore attuale del bene, ottenuto deprezzando il Valore Finale di Tale percentuale. Il Valore Finale Ottenuto, risulta quindi di € 132.972,46 pari ad un Valore arrotondato di 133.000,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T	153,03 mq	900,00 €/mq	€ 137.727,00	100,00%	€ 137.727,00

Valore di stima: € 137.727,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Oneri di regolarizzazione Catastale	800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1200,00	€

Valore finale di stima: € 132.972,46

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Il bene pignorato risulta inserito in un fabbricato di tipo condominiale ma risulta avere la sua autonomia seppur con accesso da area comune, peraltro gravata da servitù costituita con atto autenticato da Notaio, GIOVANNI SCACCIA in data 12/07/2003 rep 155827 e dal Notaio ANTONIO IOLI di ROMA in data 28/07/2004 rep. 22257, che costituisce una servitù perpetua di passaggio di una condotta fognante sul terreno pertinenziale il fabbricato nel suo insieme e terreno a suo tempo compravenduto in favore dell'IMPRESA FRANCHI Bruno. Detta servitù interessa una striscia a confine con Prop. ATER e ad una distanza massima di metri due da detto confine fino a raggiungere la line della fognatura Comunale. Detta servitù prevede una profondità di almeno metri 1,50 in modo che non possa essere danneggiata da eventuali passaggi di autotreni. Inoltre si è prevista la realizzazione di due pozzetti di raccolta. La manutenzione dello scarico è previsto. carico dei beneficiari della servitù e cioè dei proprietari del fabbricato al fg. 20 part.lla 1588. Lo schema di detta servitù risulta nella planimetria allegata all'atto di vendita in data 13/09/2010 dei beni sottoposti a pignoramento. Ad ogni buon conto detta servitù non influisce sul valore del bene.

- I beni di cui ai Subb. 10 e 11 dovranno essere sottoposti a richiesta di Variazione catastale per variazioni interne e Sanatoria per differenze di disposizioni murarie interne non assentite.

- I beni in totale NON dispongono di certificati di Agibilità.

- I Locali di cui al Sub. 11 risultano in contratto di Locazione, di cui:

1) Contratto di Locazione da Franchi Bruno a "Automation Systems di D'Antonio Giovanni", p. iva 02199620689 conduttore con una durata di 6 anni (sei anni) con inizio dal 01/06/2020. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della L. 392/1978 dando preavviso di mesi sei. Il corrispettivo della locazione viene fissato ed accettato in complessive euro 4.800,00 + Iva (euro quattromilaottocento/00) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 400,00 + Iva (euro quattrocento/00) entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese con bonifico bancario. Tale contratto risulta registrato con Codice Identificativo del contratto TAU20T003847000II. In data 18/06/2020 1 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate l'ha acquisito con protocollo 20061814422114462 - 000001

2) La Ditta "Automation Systems di D'Antonio Giovanni" ha concesso in Sub Locazione alla Ditta Energy System Srls una parte di circa 100 mq dei locali per anni 6 + 6 dalla data del 01/06/2020 con tacita proroga con possibilità di disdetta con preavviso di almeno 6 mesi. Il prezzo della Locazione risulta di € 1.800,00 per anno, oltre IVA con rate mensili di € 150,00. Tale contratto risulta registrato il 23/07/2020 all'ufficio TAU , serieT,

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 22/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Alonzo Marcello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Provenienza (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessioni Edilizie e DIA (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Dei beni (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 2 Google maps - Localizzazione e Planimetria da For Maps (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLN Catastali + Elab Planimetrici (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure Storiche (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Estr. Matrimonio, Urbanistica, Rilievi Locali, OMI Visure, Contratti Affitto, Estratti Notarilie Ispezione Conservatoria Reg. Imm., Oneri cancellazione. (Aggiornamento al 22/01/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T

Sub. 8: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 20 Part.IIIa 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove: -Sub. 8 (Negozio PT) C/1 -Sub. 9 (Negozio PT) C/1 -Sub. 10 (Negozio PT) C/1 -Sub. 11 (Negozio PT) C/1 Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 1, è distinto al Sub. 8. Composto da un unico locale da mq. 152,29 circa, con due accessi dotati di serranda ma senza infissi. Il Locale presenta al suo interno 2 Pilastri al centro, ed un locale per servizio igienico e antibagno, anch'esso attualmente non finito. Il Locale è dotato di due accessi dotati di serranda, due infissi per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno. Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunal i risultano scarsi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 266, Sub. 8, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Urbanistica La destinazione Urbanistica della zona risulta, da esamina attenta della Zonizzazione del PRG Vigente alla data di Oggi (PRG Loreto Aprutino 2009) a Zona B di Completamento, art. 31. Art. 32. Sottozona B1- zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale rt. 32 - Sottozona B1 - zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale 1- 2- 3- La sottozona B1 comprende aree totalmente edificate, diverse dalla zona A per la ridotta rilevanza storico - testimoniale, per le quali il P.R.G. prevede interventi di solo recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, connesso all'adeguamento delle opere di urbanizzazione ed alla definizione di eventuali residue aree libere se non asservite in precedenza. In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili, senza alterazione dei prospetti sulle vie pubbliche o sugli spazi pubblici. Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma, ampliamenti e nuova edificazione. E' consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona. Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001. 4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29. 5- Gli indici applicabili sono i seguenti: It: 0,60 mq/mq H: 12,50 ml all'interno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007; H: 10,50 ml all'esterno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007; D.C. (distanza dai confini) ml. 5; D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.; Q. (rapporto di copertura) 60% di SF Ip (indice di permeabilità) 20% di SF

Prezzo base d'asta: € 123.354,90

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T

Sub. 9: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 20 Part.IIIa 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove: -Sub. 8 (Negozio PT) C/1 -Sub. 9 (Negozio PT) C/1 -Sub. 10 (Negozio PT) C/1 -Sub. 11 (Negozio PT) C/1 Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 2, è distinto al Sub. 9. Composto da un unico locale da mq. 152,03 circa, con un accesso dotato di serranda ma senza infissi. Il Locale presenta al suo interno 2 Pilastri al centro, ed un locale per servizio igienico e antibagno, anch'esso attualmente non finito. Il Locale è dotato di un accesso dotato di serranda senza infissi, due infissi per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno. Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 266, Sub. 9, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Urbanistica La destinazione Urbanistica della zona risulta, da esamina attenta della Zonizzazione del PRG Vigente alla data di Oggi (PRG Loreto Aprutino 2009) a Zona B di Completamento, art. 31. Art. 32. Sottozona B1- zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale rt. 32 - Sottozona B1 - zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale 1- 2- 3- La sottozona B1 comprende aree totalmente edificate, diverse dalla zona A per la ridotta rilevanza storico - testimoniale, per le quali il P.R.G. prevede interventi di solo recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, connesso all'adeguamento delle opere di urbanizzazione ed alla definizione di eventuali residue aree libere se non asservite in precedenza. In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili, senza alterazione dei prospetti sulle vie pubbliche o sugli spazi pubblici. Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma, ampliamenti e nuova edificazione. E' consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona. Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001. 4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29. 5- Gli indici applicabili sono i seguenti: It: 0,60 mq/mq H: 12,50 ml all'interno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007; H: 10,50 ml all'esterno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007; D.C. (distanza dai confini) ml. 5; D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.; Q. (rapporto di copertura) 60% di SF Ip (indice di permeabilità) 20% di SF

Prezzo base d'asta: € 123.144,30

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T

Sub. 10: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Loreto Aprutino al Fg. 20 Part.IIIa 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove: -Sub. 8 (Negozio PT) C/1 -Sub. 9 (Negozio PT) C/1 -Sub. 10 (Negozio PT) C/1 -Sub. 11 (Negozio PT) C/1 Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 3,

è distinto al Sub. 10. Composto da tre locali, Disimpegno e Antibagno e Bagno da mq.79,47 circa, con un accesso dotato di serranda dotata di infissi. Il Locale presenta al suo interno una divisione in tre ambienti divisi di diversa pezzatura non finiti, un corridoio di collegamento ed un locale per servizio igienico e antibagno, anch'esso attualmente non finito. Il Locale è dotato di un accesso dotato di serranda, una porta vetrata di accesso, una finestra per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno. Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 266, Sub. 10, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Urbanistica La destinazione Urbanistica della zona risulta, da esamina attenta della Zonizzazione del PRG Vigente alla data di Oggi (PRG Loreto Aprutino 2009) a Zona B di Completamento, art. 31. Art. 32. Sottozona B1- zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale rt. 32 - Sottozona B1 - zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale 1- 2- 3- La sottozona B1 comprende aree totalmente edificate, diverse dalla zona A per la ridotta rilevanza storico - testimoniale, per le quali il P.R.G. prevede interventi di solo recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, connesso all'adeguamento delle opere di urbanizzazione ed alla definizione di eventuali residue aree libere se non asservite in precedenza. In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili, senza alterazione dei prospetti sulle vie pubbliche o sugli spazi pubblici. Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma, ampliamenti e nuova edificazione. E' consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona. Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001. 4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29. 5- Gli indici applicabili sono i seguenti: It: 0,60 mq/mq H: 12,50 ml all'interno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007; H: 10,50 ml all'esterno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007; D.C. (distanza dai confini) ml. 5; D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.; Q. (rapporto di copertura) 60% di SF Ip (indice di permeabilità) 20% di SF

Prezzo base d'asta: € 67.877,31

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T
Sub. 11: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Loreto Aprutino al Fg. 20 Part.lla 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove: -Sub. 8 (Negozio PT) C/1 -Sub. 9 (Negozio PT) C/1 -Sub. 10 (Negozio PT) C/1 -Sub. 11 (Negozio PT) C/1 Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 4, è distinto al Sub. 11. Composto da 2 Uffici, Disimpegno, Laboratorio, 2 Depositi e Antibagno e Bagno da mq.153,03 circa in totale al lordo, con un accesso dotato di serranda dotata di infisso in alluminio e vetro. Il Locale presenta al suo interno una divisione in due uffici, e accesso, un corridoio di collegamento alla zona retrostante, un Laboratorio, Dis. due locali depositi ed un locale per servizio igienico e antibagno. I Locali sono dotati di un accesso con serranda, una porta vetrata di accesso, una finestra per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno. Descrizione Area: L'immobile oggetto

di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunal

risultano scarsi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 266, Sub. 11, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Urbanistica La destinazione Urbanistica della zona risulta, da esamina attenta della Zonizzazione del PRG Vigente alla data di Oggi (PRG Loreto Aprutino 2009) a Zona B di Completamento, art. 31. Art. 32. Sottozona B1- zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale rt. 32 - Sottozona B1 - zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale 1- 2- 3- La sottozona B1 comprende aree totalmente edificate, diverse dalla zona A per la ridotta rilevanza storico - testimoniale, per le quali il P.R.G. prevede interventi di solo recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, connesso all'adeguamento delle opere di urbanizzazione ed alla definizione di eventuali residue aree libere se non asservite in precedenza. In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili, senza alterazione dei prospetti sulle vie pubbliche o sugli spazi pubblici. Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma, ampliamenti e nuova edificazione. E' consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona. Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001. 4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29. 5- Gli indici applicabili sono i seguenti: It: 0,60 mq/mq H: 12,50 ml all'interno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007; H: 10,50 ml all'esterno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007; D.C. (distanza dai confini) ml. 5; D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.; Q. (rapporto di copertura) 60% di SF Ip (indice di permeabilità) 20% di SF

Prezzo base d'asta: € 132.972,46

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.354,90

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 266, Sub. 8, Categoria C1	Superficie	152,29 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene al sub. 8 risulta buono. Il locale è risultato senza pavimentazioni, senza infissi interni ed esterni, con i locali del bagno senza pavimenti e rivestimenti e senza sanitari e rubinetterie. L'ingresso è dotato della sola serranda delle aperture con inferriate alle finestre. Ad ogni bon conto risultano da portare a termine le finiture del locale nel suo insieme. Le finiture, nel totale, vengono quantificate nella percentuale di circa il 10% di deprezzamento sul valore finale del bene.		
Descrizione:	Sub. 8: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 20 Part.lla 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove: -Sub. 8 (Negozio PT) C/1 -Sub. 9 (Negozio PT) C/1 -Sub. 10 (Negozio PT) C/1 -Sub. 11 (Negozio PT) C/1 Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 1, è distinto al Sub. 8. Composto da un unico locale da mq. 152,29 circa, con due accessi dotati di serranda ma senza infissi. Il Locale presenta al suo interno 2 Pilastrini al centro, ed un locale per servizio igienico e antibagno, anch'esso attualmente non finito. Il Locale è dotato di due accessi dotati di serranda, due infissi per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno. Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.144,30

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 266, Sub. 9, Categoria C1	Superficie	152,03 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene al sub. 9 risulta buono. Il locale è risultato senza pavimentazioni, senza infissi interni ed esterni, con i locali del bagno senza pavimenti e rivestimenti e senza sanitari e rubinetterie. L'ingresso è dotato della sola serranda alla porta di ingresso e due Finestrature dotate		

	delle sole inferriate per l'illuminazione. Ad ogni buon conto risultano da portare a termine le finiture del locale nel suo insieme. Le finiture, nel totale, vengono quantificate nella percentuale di circa il 10% di deprezzamento sul valore finale del bene.
Descrizione:	Sub. 9: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 20 Part.IIIa 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove: -Sub. 8 (Negozio PT) C/1 -Sub. 9 (Negozio PT) C/1 -Sub. 10 (Negozio PT) C/1 -Sub. 11 (Negozio PT) C/1 Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 2, è distinto al Sub. 9. Composto da un unico locale da mq. 152,03 circa, con un accesso dotato di serranda ma senza infissi. Il Locale presenta al suo interno 2 Pilastrini al centro, ed un locale per servizio igienico e antibagno, anch'esso attualmente non finito. Il Locale è dotato di un accesso dotato di serranda senza infissi, due infissi per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno. Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.877,31

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 266, Sub. 10, Categoria C1	Superficie	79,47 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene al sub.10 risulta buono. Il locale è risultato dotato di pavimentazioni, senza infissi interni, con i soli controtelai ed esterni con vetrate di accesso e finestre in alluminio, con i locali del bagno con pavimenti e rivestimenti e sanitari e rubinetterie. La porta del solo bagno risulta montata mentre quella dell'antibagno è presente ma smontata. Risultano realizzate anche le contossoffittature dei vari locali Ad ogni buon conto risultano da portare a termine le finiture del locale nel suo insieme. Le finiture, nel totale, vengono quantificate nella percentuale di circa il 3% di deprezzamento sul valore finale del bene.		
Descrizione:	Sub. 10: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Loreto Aprutino al Fg. 20 Part.IIIa 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove: -Sub. 8 (Negozio PT) C/1 -Sub. 9 (Negozio PT) C/1 -Sub. 10 (Negozio PT) C/1 -Sub. 11 (Negozio PT) C/1 Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 3, è distinto al Sub. 10. Composto da tre locali, Disimpegno e Antibagno e Bagno da mq.79,47 circa, con un accesso dotato di serranda dotata di infissi. Il Locale presenta al suo interno una divisione in tre ambienti divisi di diversa pezzatura non finiti, un corridoio di collegamento ed un locale per servizio igienico e antibagno, anch'esso attualmente non finito. Il Locale è dotato di un accesso dotato di serranda, una porta vetrata di accesso, una finestra per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno. Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.972,46

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Strada Santa Maria in PIANO n. 56/58, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 266, Sub. 11, Categoria C1	Superficie	153,03 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene al sub.11 risulta buono. Il locale è risultato dotato di pavimentazioni in simil parquet, infissi interni, esterni, con vetrate di accesso e finestre in alluminio, con i locali del bagno con pavimenti e rivestimenti e sanitari e rubinetterie. Risultano realizzate anche le contosoffittature dei vari locali. Ad ogni buon conto risultano da portare a termine piccole finiture del locale nel suo insieme (porte delle pareti divisorie principali). Le finiture, nel totale, vengono quantificate nella percentuale di circa il 2% di deprezzamento sul valore finale del bene.		
Descrizione:	Sub. 11: Trattasi di fabbricato a 1 P. ft, sito in via Strada Santa Maria in Piano n. 56/58 PT, LORETO APRUTINO (PE), distinto, nel complesso generale all'Agenzia del Territorio del Comune di Loreto Aprutino al Fg. 20 Part. 266 Subb. 8, 9, 10 e 11, Dove: -Sub. 8 (Negozio PT) C/1 -Sub. 9 (Negozio PT) C/1 -Sub. 10 (Negozio PT) C/1 -Sub. 11 (Negozio PT) C/1 Il Locale di cui trattasi nel presente Lotto n. 4, è distinto al Sub. 11. Composto da 2 Uffici, Disimpegni, Laboratorio, 2 Depositi e Antibagno e Bagno da mq.153,03 circa in totale al lordo, con un accesso dotato di serranda dotata di infisso in alluminio e vetro. Il Locale presenta al suo interno una divisione in due uffici, e accesso, un corridoio di collegamento alla zona retrostante, un Laboratorio, Dis. due locali depositi ed un locale per servizio igienico e antibagno. I Locali sono dotati di un accesso con serranda, una porta vetrata di accesso, una finestra per l'illuminazione ed una finestrella per il locale bagno. Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali. La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - STRADA SANTA MARIA IN PIANO N. 56/58, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile a garanzia di di mutuo condizionato

Iscritto a Pescara il 16/09/2010

Reg. gen. 15720 - Reg. part. 3773

Quota: 100

Importo: € 740.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 370.000,00

Rogante: GIOFFRE' NICOLA

Data: 13/09/2010

N° repertorio: 80408

N° raccolta: 26752

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescara il 29/07/2019

Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1543

Quota: 100

Importo: € 60.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.113,17

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a PESCARA il 29/07/2019

Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1544

Quota: 100

Importo: € 68.900,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.431,61

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescara il 01/08/2019

Reg. gen. 11708 - Reg. part. 1587

Quota: 100

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.113,17

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/07/2024

Reg. gen. 10174 - Reg. part. 7384

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in Quota**

Iscritto a PESCARA il 01/03/2013

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 575

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come da ANNOTAMENTO n. 575 del 01/03/2013 – Frazionamento in quota (Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Giofrè Nicola, Notaio in Pescara (PE), del 21/02/2013 rep.82051/28027), A MARGINE dell'Ipoteca volontaria n. 3773 del 16.9.2010 accesa a garanzia del mutuo concesso all'esecutato: la Quota n.1 – Ipoteca Euro 220.000,00 per Capitale Euro 110.000,00 Foglio 20 particella 266 sub 8 C/1 mq.127; la quota sopra esposta, risulta quindi per il solo Sub. 8.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - STRADA SANTA MARIA IN PIANO N. 56/58, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile a garanzia di di mutuo condizionato

Iscritto a Pescara il 16/09/2010

Reg. gen. 15720 - Reg. part. 3773

Quota: 100

Importo: € 740.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 370.000,00

Rogante: GIOFFRE' NICOLA

Data: 13/09/2010

N° repertorio: 80408

N° raccolta: 26752

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescara il 29/07/2019

Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1543

Quota: 100

Importo: € 60.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.113,17

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a PESCARA il 29/07/2019

Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1544

Quota: 100

Importo: € 68.900,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.431,61

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescara il 01/08/2019

Reg. gen. 11708 - Reg. part. 1587

Quota: 100

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.113,17

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/07/2024

Reg. gen. 10174 - Reg. part. 7384

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in Quota**

Iscritto a PESCARA il 01/03/2013

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 575

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come da ANNOTAMENTO n. 575 del 01/03/2013 - Frazionamento in quota (Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Gioffre Nicola, Notaio in Pescara (PE), del 21/02/2013 rep.82051/28027), A MARGINE dell'Ipoteca volontaria n. 3773 del 16.9.2010 accesa a garanzia del mutuo concesso all'esecutato: la Quota n.1 - Ipoteca Euro 220.000,00 per Capitale Euro 110.000,00 Foglio 20 particella 266 sub 8 C/1 mq.127; la quota sopra esposta, risulta quindi per il solo Sub. 8.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - STRADA SANTA MARIA IN PIANO N. 56/58, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile a garanzia di di mutuo condizionato

Iscritto a Pescara il 16/09/2010

Reg. gen. 15720 - Reg. part. 3773

Quota: 100

Importo: € 740.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 370.000,00

Rogante: GIOFFRE' NICOLA

Data: 13/09/2010

N° repertorio: 80408

N° raccolta: 26752

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescara il 29/07/2019

Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1543

Quota: 100

Importo: € 60.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.113,17

Rogante: TRIBUNALE di PESCARA

Data: 07/05/2019

N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a PESCARA il 29/07/2019

Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1544

Quota: 100

Importo: € 68.900,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.431,61
Rogante: TRIBUNALE di PESCARA
Data: 07/05/2019
N° repertorio: 1290

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescara il 01/08/2019
Reg. gen. 11708 - Reg. part. 1587
Quota: 100
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.113,17
Rogante: TRIBUNALE di PESCARA
Data: 07/05/2019
N° repertorio: 1290

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/07/2024
Reg. gen. 10174 - Reg. part. 7384
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in Quota**

Iscritto a PESCARA il 01/03/2013
Reg. gen. 2872 - Reg. part. 575
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come da ANNOTAMENTO n. 575 del 01/03/2013 – Frazionamento in quota (Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Giofrè Nicola, Notaio in Pescara (PE), del 21/02/2013 rep.82051/28027), A MARGINE dell'Ipoteca volontaria n. 3773 del 16.9.2010 accesa a garanzia del mutuo concesso all'esecutato: la Quota n.1 – Ipoteca Euro 220.000,00 per Capitale Euro 110.000,00 Foglio 20 particella 266 sub 8 C/1 mq.127; la quota sopra esposta, risulta quindi per il solo Sub. 8.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - STRADA SANTA MARIA IN PIANO N. 56/58, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile a garanzia di di mutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 16/09/2010
Reg. gen. 15720 - Reg. part. 3773
Quota: 100
Importo: € 740.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 370.000,00
Rogante: GIOFFRE' NICOLA
Data: 13/09/2010
N° repertorio: 80408
N° raccolta: 26752
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Pescara il 29/07/2019
Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1543
Quota: 100
Importo: € 60.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.113,17
Rogante: TRIBUNALE di PESCARA
Data: 07/05/2019
N° repertorio: 1290
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a PESCARA il 29/07/2019
Reg. gen. 11362 - Reg. part. 1544
Quota: 100
Importo: € 68.900,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.431,61
Rogante: TRIBUNALE di PESCARA
Data: 07/05/2019
N° repertorio: 1290
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Pescara il 01/08/2019
Reg. gen. 11708 - Reg. part. 1587
Quota: 100
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.113,17
Rogante: TRIBUNALE di PESCARA
Data: 07/05/2019
N° repertorio: 1290

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/07/2024

Reg. gen. 10174 - Reg. part. 7384

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

• **Frazionamento in Quota**

Iscritto a PESCARA il 01/03/2013

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 575

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come da ANNOTAMENTO n. 575 del 01/03/2013 – Frazionamento in quota (Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Giofrè Nicola, Notaio in Pescara (PE), del 21/02/2013 rep.82051/28027), A MARGINE dell'Ipoteca volontaria n. 3773 del 16.9.2010 accesa a garanzia del mutuo concesso all'esecutato: la Quota n.1 – Ipoteca Euro 220.000,00 per Capitale Euro 110.000,00 Foglio 20 particella 266 sub 8 C/1 mq.127; la quota sopra esposta, risulta quindi per il solo Sub. 8.