

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vespasiani Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T.....	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T.....	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2024 del R.G.E.	29
Lotto Unico	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T.....	30

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Vespasiani Marco, con studio in Via del Circuito, 82 - 65121 - Pescara (PE), email marco.vespasiani@archiworldpec.it, PEC marco.vespasiani@archiworldpec.it, Tel. 085 41 59 280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 42°26'45",15 N - Lat. 14°12'05,70 E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 42°26'45.26"N Long. 14°12'45.36"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Appartamento al piano terra costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Ampia autorimessa caratterizzata da due porte di accesso che avviene da area di pertinenza dell'immobile. Il suo stato generale esterno è buono. L'interno è rifinito sommariamente con un intonaco cementizio liscio. La pavimentazione è costituita anche essa da malta cementizia. (Vedi foto)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

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

N.B. Per maggior chiarezza si allega la vissura storica dell'immobile sub. 13

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Per maggior chiarezza si allega lo storico catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

L'immobile confina a nordovest con **** Omissis ****, sul lato nord est con via Lago Trasimeno, sui lati di sudest e sudovest con **** Omissis **** Salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

L'immobile confina a nord-ovest con **** Omissis ****, sul lato nord est con la corte esclusiva del sub. 13, sui lati di sud-est e sud-ovest con **** Omissis **** salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	86,70 mq	101,30 mq	1	101,30 mq	3,10 m	T
Corte esclusiva	148,00 mq	148,00 mq	0,18	26,64 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				127,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte esclusiva è usata anche per l'accesso al garage, (sub.10), compreso nel lotto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,25 m	T

Totale superficie convenzionale:	34,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	34,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/1998 al 26/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 693, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 118 mq Rendita € 387,34 Piano T
Dal 26/06/2006 al 26/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 693, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 387,34 Piano t
Dal 26/06/2006 al 16/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 693, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 322,79 Piano T
Dal 16/01/2023 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 693, Sub. 13, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 322,79 Piano T

Data: 16/01/2023

Foglio 34 Particella 693 Subalterno 1. Soppresso

Foglio 34 Particella 693 Subalterno 9. Soppresso

Variazione in soppressione del 16/01/2023, pratica n. PE0001596, in atti dal 16/01/2023 -

VARIAZIONE FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE
(n.1596.1/2023)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2014 al 13/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 693, Sub. 10, Zc. 3

		Categoria C6 Cl.4, Cons. 31 Superficie catastale 35 mq Rendita € 65,64 Piano T
Dal 13/11/2015 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 693, Sub. 10, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 31 Superficie catastale 35 mq Rendita € 65,64 Piano T

Dal 13/11/2015 al 10/10/2024 - Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2015 Pratica n. PE0109848 in atti dal 13/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14938.1/2015)

Annotazioni:

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Dal 13/11/2014 al 13/11/2015 - VARIAZIONE del 13/11/2014 Pratica n. PE0136193 in atti dal 13/11/2014 AMPLIAMENTO -FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 24863.1/2014)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	693	13	3	A3	2	5 vani	113 mq	322,79 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

34	693	10	3	C6	4	31	35 mq	65,64 €	T	
----	-----	----	---	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Gli esiti del sopralluogo hanno evidenziato un buon stato conservativo dell'immobile anche se la sua realizzazione risale alla fine degli anni cinquanta. La pavimentazione è in mattonelle di graniglia lucidate. Il bagno è stato ristrutturato. Gli infissi sono stati sostituiti con quelli del tipo in PVC con vetrocamera. Le pareti interne sono tutte tinteggiate. La corte esclusiva antistante l'ingresso dell'abitazione è lastricata con piastrelle. L'accesso alla autorimessa è lastricata con masetto cementizio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Ampia autorimessa caratterizzata da due porte di accesso che avviene da area di pertinenza dell'immobile. Il suo stato conservativo generale esterno è buono. L'interno è rifinito sommariamente con un intonaco cementizio liscio. La pavimentazione è costituita anche essa da malta cementizia. (Vedi foto)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Dai dati esaminati, non sono state rilevate parti comuni. Si fa presente che, essendo l'edificio di due piani, parte del tetto è comune a tutte le u.i. a cui fa da copertura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Dai dati esaminati, non sono state rilevate parti comuni, ma nel sopralluogo è stata riscontrata, sulla corte esclusiva d'ingresso, una servitù di fatto per l'accesso all'autorimessa della proprietà cofinante, **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Non sono state rilevate servitù registrate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Esposizione: Ingresso e soggiorno, lato sud est, camera d'angolo, lato sud est e ovest, seconda camera, sud ovest, cucina, nord-est e bagno, lati nord-ovest.

Fondazioni Continue in C.A. Str. verticali: Muratura portante. Solai: in latero cemento.

Copertura: Fabbricato coperto a falde in latero cemento.

Manto di copertura: in tegole.

Altezza interna utile: 3,13 mt

Finiture: intonaco esterno cementizio tinteggiato. Pareti interne: rifinite a scagliole e tinteggiate. Cucina: rivestita con mattonelle ceramiche. Bagno: rivestimento ceramico di altezza di circa 2,10 mt, (vedi foto).

Pavimentazione interna: Mattonelle in malmette composite di vario formato (30x30 o 40x40). Volte: Piane, tinteggiate, (Vedi foto). Infissi esterni ed interni: Infissi in PVC con vetro camera, oscurate da tapparelle in pvc.

Porte interne in legno tamburate.

Il cortile, sul lato sud est d'ingresso pedonale è lastricato con malmette mentre il lato sud ovest d'accesso alle autorimesse è lastricato con un battuto di malta cementizia.

Impianto elettrico è del tipo tradizionale, sottobraccio a 220V con quadro di controllo generale, (non è stata reperita la certificazione di regolare esecuzione).

L'impianto idrico è del tipo standard con punti di erogazione in cucina e bagno. L'impianto termico è costituito da caldaia a gas con termosifoni in alluminio con certificazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

La fondazione, in considerazione del fatto che la costruzione è della fine degli anni '60 e della minima consistenza della struttura, consisterà in un cordolo armato per tutto il perimetro.

La struttura verticale è in muratura con un solaio di copertura in latero cemento.

La copertura, piana, è impermeabilizzata con una guaina bituminosa sormontata da lamiere grecate, leggermente in pendenza. Le pareti esterne sono tutte intonacate in malta cementizia liscia. Le pareti interne sono anch'esse in malta cementizia ma meno rifinite. Le due porte di accesso, a due ante, sono in metallo verniciato. (Vedi Foto).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Attualmente l'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1998 al 26/06/2006	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/10/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pescara	04/11/2000	13339	8866
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2006 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Ufficio del registro di Pescara	08/04/1999	64	548
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anchini Francesco	26/06/2006	68614	11625
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pescara	26/07/2006	16760	10358
		Registrazione			
Dal 26/06/2006 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anchini Francesco	26/06/2006	68614	11625
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Pescara	26/07/2006	16760	10358

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.B. Intestazione attuale (10/10/2024) dell'immobile:

GAGLIARDI Giuseppe(CF GGLGPP47C19G482Q) nato a PESCARA (PE) il 19/03/1947

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1998 al 26/06/2006	**** Omissis ****	Successione causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/10/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	18/05/2006	94	
Dal 26/06/2006 al 26/06/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anchini	26/06/2006	68614	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	27/07/2006	10358.1/2006	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2006 al	**** Omissis ****	Donazione Accettata			

13/11/2014		Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anchini	26/06/2006	68614	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	27/07/2006	10359.1/2006	
Dal 13/11/2014 al 13/11/2015	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia del Territorio	13/11/2014		
Dal 13/11/2015 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia del Territorio	13/11/2015		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia del Territorio	13/11/2015		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 17/10/2019
Reg. gen. 679 - Reg. part. 103
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: nessuno
Note: Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca Germano Gagliardi nato a Pescara (PE) il 28/05/1973, codice fiscale: GGLGMN73E28G482K;

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento beni**
Trascritto a Pescara il 04/07/2024
Reg. gen. 10263 - Reg. part. 7450
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Il decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18 all'art. 16 prevedeva che, a decorrere dalla data di sua entrata in vigore (16 febbraio 2016) e fino al 31 dicembre 2016, i trasferimenti di immobili attuati mediante decreto del giudice delle esecuzioni, in esito ad una procedura di espropriazione forzata ai sensi degli artt. 555 ss. c.p.c., nonché i trasferimenti immobiliari attuati in sede fallimentare ai sensi dell'art. 107 della legge fallimentare, fossero soggetti alle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna. La condizione per l'applicabilità delle imposte in misura fissa prevista dall'originario testo dell'art. 16 è che "l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni". E nell'ipotesi in cui il ritrasferimento non avvenga nel biennio le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria, unitamente agli interessi di mora e ad una sanzione amministrativa del 30 per cento. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sarebbero: Oneri a carico dell'aggiudicatario relativi alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti, tassa di egistro.

SPESE PER IL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

Imposta di registro(3% sul valore di aggiudicazione dell'immobile se l'aggiudicatario può 9 di 15 usufruire del beneficio fiscale prima casa) o (9% sul valore di aggiudicazione dell'immobile) + tassa fissa ipotecaria (168/00 euro) + tassa fissa catastale(168/00 euro) TRASCRIZIONE imposta fissa(149/00 euro) ANNOTAMENTI Per ogni annotamento da eseguire calcolare: Cancellazione pignoramento(262/00 euro). Cancellazione ipoteca volontaria(35/00 euro). Cancellazione ipoteca giudiziaria Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso (pari ad euro 168). Nota Bene * Il presente calcolo riassuntivo

ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Pescara il 17/10/2019

Reg. gen. 679 - Reg. part. 103

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Rogante: nessuno

Note: Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca Germano Gagliardi nato a Pescara (PE) il 28/05/1973, codice fiscale: GGLGMN73E28G482K;

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento beni**

Trascritto a Pescara il 04/07/2024

Reg. gen. 10263 - Reg. part. 7450

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18 all'art. 16 prevedeva che, a decorrere dalla data di sua entrata in vigore (16 febbraio 2016) e fino al 31 dicembre 2016, i trasferimenti di immobili attuati mediante decreto del giudice delle esecuzioni, in esito ad una procedura di espropriazione forzata ai sensi degli artt. 555 ss. c.p.c., nonché i trasferimenti immobiliari attuati in sede fallimentare ai sensi dell'art. 107 della legge fallimentare, fossero soggetti alle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna. La condizione per l'applicabilità delle imposte in misura fissa prevista dall'originario testo dell'art. 16 è che "l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni". E nell'ipotesi in cui il ritrasferimento non avvenga nel biennio le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria, unitamente agli interessi di mora e ad una sanzione amministrativa del 30 per cento. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sarebbero: Oneri a carico dell'aggiudicatario relativi alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti, tassa di registro. SPESE PER IL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE Imposta di registro(3% sul valore di aggiudicazione dell'immobile se l'aggiudicatario può 9 di 15 usufruire del beneficio fiscale prima casa) o (9% sul valore di aggiudicazione dell'immobile) + tassa fissa ipotecaria (168/00 euro) + tassa fissa catastale(168/00

euro) TRASCRIZIONE imposta fissa(149/00 euro) ANNOTAMENTI Per ogni annotamento da eseguire calcolare: Cancellazione pignoramento(262/00 euro). Cancellazione ipoteca volontaria(35/00 euro). Cancellazione ipoteca giudiziaria Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso (pari ad euro 168). Nota Bene * Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione

Il decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18 all'art. 16 prevedeva che, a decorrere dalla data di sua entrata in vigore (16 febbraio 2016) e fino al 31 dicembre 2016, i trasferimenti di immobili attuati mediante decreto del giudice delle esecuzioni, in esito ad una procedura di espropriazione forzata ai sensi degli artt. 555 ss. c.p.c., nonché i trasferimenti immobiliari attuati in sede fallimentare ai sensi dell'art. 107 della legge fallimentare, fossero soggetti alle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna. La condizione per l'applicabilità delle imposte in misura fissa prevista dall'originario testo dell'art. 16 è che "l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni". E nell'ipotesi in cui il ritrasferimento non avvenga nel biennio le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria, unitamente agli interessi di mora e ad una sanzione amministrativa del 30 per cento. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sarebbero: Oneri a carico dell'aggiudicatario relativi alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti, tassa di registro. SPESE PER IL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE Imposta di registro(3% sul valore di aggiudicazione dell'immobile se l'aggiudicatario può 9 di 15 usufruire del beneficio fiscale prima casa) o (9% sul valore di aggiudicazione dell'immobile) + tassa fissa ipotecaria (168/00 euro) + tassa fissa catastale(168/00 euro) TRASCRIZIONE imposta fissa(149/00 euro) ANNOTAMENTI Per ogni annotamento da eseguire calcolare: Cancellazione pignoramento(262/00 euro). Cancellazione ipoteca volontaria(35/00 euro). Cancellazione ipoteca giudiziaria Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso (pari ad euro 168). Nota Bene * Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

NTA Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO

1. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. Nella sottozona B3 sono consentiti ad intervento diretto:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia innovativa come meglio specificato all'art. 9H delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
 - b) la demolizione e nuova edificazione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente con le limitazioni di cui alle lett. a) e b) del punto 2 del precedente art.32
 - c) il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 1,00 mc/mq fino al raggiungimento di tale valore;

d) nuove costruzioni nei lotti ineditati, di superficie non inferiore a mq 400 o di superficie non inferiore a mq 300 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 1,00 mc/mq.

Gli interventi di demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione, devono rispettare un lotto minimo di mq 400 o di mq 300 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; un indice minimo di permeabilità pari al 30%, un rapporto massimo di copertura pari al 50% e un rapporto di densità arborea (A) pari ad un albero ogni 100 mq. L'altezza non potrà superare mt 25,00 per il settore urbano 6 e mt 10,80 nei settori urbani 3, 4, 5, 7, 8, 9, e 10. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone vincolate all'ottenimento del Nulla-Osta D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m 7,80. Nell'ambito del settore urbanistico 4 di P.R.G., ricompreso in zona pianeggiante ed adiacente al rilevato ferroviario, sul lato mare, l'altezza massima consentita è fissata in mt 10,80. Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 - 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in mt 7,80.

3. Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti

4. I concessionari possono realizzare le opere di urbanizzazione primaria, interessanti il fronte strada, a scapito degli oneri concessori, relativi alle urbanizzazioni primarie.

5. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora debbano procedere ad interventi di cui alla lettera d) dell'Art. 9H delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

6. In questa sottozona sono consentite le stesse destinazioni d'uso di cui all'Art. 32H delle presenti norme. E' altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrate nei casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

7. Gli edifici o parti di esso compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione. In tali edifici o parti di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, lettere a), b), c) e d) dell'art. 9 delle presenti Norme.

8. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, (ancorché privata), si considera il limite della strada, attualmente esistente, allargato di minimo mt 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria.

Il fabbricato sarà posto a m 5 dal limite stradale esistente, includendo i m 2 di eventuale cessione, o comunque a minimo m 3 nel caso di ampliamenti stradali maggiori a m 2 previsti dal PRG.

9. Gli istituti di credito, finanziari e assicurativi ubicati nei settori 1 e 2 non potranno occupare al piano terra dei singoli edifici una superficie eccedente il 30% della superficie totale da essi occupata nell'edificio stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

NTA Art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO

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

2. Nella sottozona B3 sono consentiti ad intervento diretto:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia innovativa come meglio specificato all'Art. 9H delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

b) la demolizione e nuova edificazione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente con le limitazioni di cui alle lett. a) e b) del punto 2 del precedente art.32

c) il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 1,00 mc/mq fino al raggiungimento di tale valore;

d) nuove costruzioni nei lotti inediti, di superficie non inferiore a mq 400 o di superficie non inferiore a mq 300 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 1,00 mc/mq.

Gli interventi di demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione, devono rispettare un lotto minimo di mq 400 o di mq 300 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; un indice minimo di permeabilità pari al 30%, un rapporto massimo di copertura pari al 50% e un rapporto di densità arborea (A) pari ad un albero ogni 100 mq. L'altezza non potrà superare mt 25,00 per il settore urbano 6 e mt 10,80 nei settori urbani 3, 4, 5, 7, 8, 9, e 10. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone vincolate all'ottenimento del Nulla-Osta D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m 7,80. Nell'ambito del settore urbanistico 4 di P.R.G., ricompreso in zona pianeggiante ed adiacente al rilevato ferroviario, sul lato mare, l'altezza massima consentita è fissata in mt 10,80. Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 - 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in mt 7,80.

3. Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti

4. I concessionari possono realizzare le opere di urbanizzazione primaria, interessanti il fronte strada, a scomputo degli oneri concessori, relativi alle urbanizzazioni primarie.

5. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora debbano procedere ad interventi di cui alla lettera d) dell'Art. 9H delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

6. In questa sottozona sono consentite le stesse destinazioni d'uso di cui all'Art. 32H delle presenti norme. E' altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

7. Gli edifici o parti di esso compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

In tali edifici o parti di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, lettere a), b), c) e d) dell'art. 9 delle presenti Norme.

8. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, (ancorché privata), si considera il limite della strada, attualmente esistente, allargato di minimo mt 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria.

Il fabbricato sarà posto a m 5 dal limite stradale esistente, includendo i m 2 di eventuale cessione, o comunque a minimo m 3 nel caso di ampliamenti stradali maggiori a m 2 previsti dal PRG.

9. Gli istituti di credito, finanziari e assicurativi ubicati nei settori 1 e 2 non potranno occupare al piano terra dei singoli edifici una superficie eccedente il 30% della superficie totale da essi occupata nell'edificio stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

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 risulta agibile.

L.E. n. 28 del 17/07/1952 con Fine Lavori in data 23/08/1955.

L.E. n. 63293 del 25/09/1972 (Modifica geometria dell'ingresso)

SCIA in sanatoria del 13/10/2022 prot. 185383 (modifiche interne)

Abilità n. 2939 del 20 febbraio 1959.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalle informazioni raccolte, l'impianto elettrico è stato rifatto nel 1978.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

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

C.E. N. 84 del 07/10/1967 (realizzazione del garage e della recinzione).
C.E. in sanatoria n. 2134 (ampliamento garage)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio, in cui è posto l'immobile, su due piani, è costituito da due u.i. che non costituiscono un condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è un accessorio di una piccola palazzina di due u.i. che non costituiscono un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T
Appartamento al piano terra costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 693, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 158.421,70

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.

L'immobile è situato alla fine di via Lago di Trasimeno, (strada chiusa), che è una traversa di via Stradonetto. Detta via collega la via Tiburtina Valeria con via Salara Vecchia. L'area circostante è la periferia sud del comune di Pescara.

Immobile, occupa una porzione del piano terra, di una palazzina di due piani. L'ingresso è posto sul lato sud-est da una corte esclusiva che si estende anche sui lati sud-ovest e parte del lato nord-ovest, occupato dal garage.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Pescara via lago Tradimeno, 34 Pescara – Lat. 42°26'45" Long. 14°12'45"E

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 693, Sub. 13, Categoria A/3 Vani 5 Rendita 322,79€

Bene N° 2 - Garage ubicato in Pescara via lago Tradimeno, 34 Pescara – Lat. 42°26'45" Long. 14°12'45"E

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 693, Sub. 10, Categoria C/6 Classe 4, mq 31 Rendita 65,64€

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

Criteri di stima. Metodo di comparazione.

Il valore di mercato per il bene oggetto di stima scaturisce da una serie di rilevamenti sia per beni simili, (valore comparativo).

Le valutazioni sono stati desunti da:

- Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni Immobiliari, prov. di Pescara, comune di Pescara;
- Siti Internet specifici, relativi alle più aggiornate quotazioni su immobili simili a quelli oggetto di stima.

Al valore medio così dedotto sono stati applicati dei coefficienti di omogeneizzazione che tengano conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima. In conseguenza di ciò si sono scelti opportuni coefficienti correttivi. Detti coefficienti hanno la funzione di rendere possibile la comparazione e l'omogeneizzazione delle caratteristiche soggettive degli ambienti e della loro destinazione, al fine di correggere la superficie reale in una virtuale oggettiva.

I coefficienti di riduzione resesi necessari per il complesso in esame sono:

- a) coefficiente di Vetustà;
- b) coefficiente di conservazione;
- c) coefficiente di utilizzazione tipologica;
- d) coefficiente di rispondenza tecnologica;

Descrizione dei coefficienti di riduzione:

- Coefficiente di vetustà.

Tale coefficiente esprime numericamente il degrado dell'immobile derivante dall'epoca di costruzione.

Solitamente è calcolata con l'applicazione di formule specifiche ma più semplicemente, nelle stime comparative si adottano parametri più immediati e di facile comprensione.

Giudizio Coefficienti Da 0 a 10 anni (Nuovo) 1.00. Da 11 a 30 anni (Recente) 0.95. Da 30 a 50 anni (Vecchio) 0.90. Oltre 50 anni 0.85.

- Coefficiente di Conservazione.

Il coefficiente in oggetto traduce numericamente lo stato complessivo di conservazione delle strutture e finiture principali dell'immobile (Strutture portanti, copertura, intonaci, ecc.).

Giudizio Coefficienti: Ottimo 1.00 Buono 0.98 Sufficiente 0.96 Scarso 0.94 Scadente 0.92.

- Coefficiente di utilizzazione tipologica.

Il coefficiente in oggetto traduce numericamente la distribuzione tipologica dell'immobile tenendo conto della sua più congrua distribuzione degli ambienti e della loro flessibilità ed eventualmente, dell'altezza se mansardati. Giudizio Coefficienti Ottimo 1.00 Buono 0.97 Sufficiente 0.94 Scarso 0.91 Scadente 0.88.

- Coefficiente di rispondenza tecnologica.

Il coefficiente in oggetto traduce numericamente l'adeguatezza dell'immobile alle reti tecnologiche e di risparmio energetico rispetto agli standards attuali. Giudizio Coefficienti Ottimo 1.00 Buono 0.98 Sufficiente 0.96 Scarso 0.94 Scadente 0.92

- Rilevamento dati di mercato.

Il mercato, per l'immobile di queste caratteristiche, nel luogo specifico, presenta un numero di scambi tale da poter far registrare un valore abbastanza oggettivo e chiaro. Quindi il più probabile valore di mercato con caratteristiche simili. Min. Max. Appartamenti €/mq. 1.000 e €/mq 1.200. A solo titolo esemplificativo si riportano i valori rilevati dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni Immobiliari, prov. di Pescara, comune di Pescara, fascia/zona: zone a sud-ovest del fiume Pescara, via

Tiburtina, Aterno e zona S. Donato, per abitazione civili, il valore è compreso tra €/mq 740 e €/mq 1.100, per le autorimesse €/mq 620 e €/mq 930.

Calcolo valore del bene.

Viste le caratteristiche intrinseche sopra descritte, dei beni oggetto di stima, applicando il valore medio di mercato, prudentiale considerazione dell'esecuzione in atto, di 1300/1500 €/mq per l'abitazione e di 1.000 €/mq per il garage.

I coefficienti appartamento: vetustà 0.90; conservazione 0.98; utilizzazione tipologica 0.97; rispondenza tecnologica, Sufficiente 0.96. Media dei coefficienti: 0,9525

Valore €/mq del bene: $€ 1.300 * 0,9525 = 1.238.25 €/mq$.

I coefficienti autorimessa: vetustà 0.95; conservazione 0.96; utilizzazione tipologica 0.97; rispondenza tecnologica, 0.96. Media dei coefficienti: 0,96

Valore €/mq del bene: $€ 800 * 0,96 = 768 €/mq$.

Bene n. 1 Valore di stima dell'appartamento: $1.238.25 €/mq * 127,94 mq = 158.422 €$

Bene n. 2 Valore di stima dell'autorimessa: $= 768 €/mq * 34,00 mq = 26.112 €$

Totale lotto: 184.234/00 €

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T
Ampia autorimessa caratterizzata da due porte di accesso che avviene da area di pertinenza dell'immobile. Il suo stato generale esterno è buono. L'interno è rifinito sommariamente con un intonaco cementizio liscio. La pavimentazione è costituita anche essa da malta cementizia. (Vedi foto)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 693, Sub. 10, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 29.859,84

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.

L'immobile è situato alla fine di via Lago di Trasimeno, (strada chiusa), che è una traversa di via Stradonetto. Detta via collega la via Tiburtina Valeria con via Salara Vecchia. L'area circostante è la periferia sud del comune di Pescara.

Immobile, occupa una porzione del piano terra, di una palazzina di due piani. L'ingresso è posto sul lato sud-est da una corte esclusiva che si estende anche sui lati sud-ovest e parte del lato nord-ovest, occupato dal garage.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Pescara via lago Tradimeno, 34 Pescara - Lat. 42°26'45" Long. 14°12'45"E

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 693, Sub. 13, Categoria A/3 Vani 5 Rendita 322,79€

Bene N° 2 - Garage ubicato in Pescara via lago Tradimeno, 34 Pescara - Lat. 42°26'45" Long. 14°12'45"E

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 693, Sub. 10, Categoria C/6 Classe 4, mq 31 Rendita 65,64€

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

Criteri di stima. Metodo di comparazione.

Il valore di mercato per il bene oggetto di stima scaturisce da una serie di rilevamenti sia per beni simili, (valore comparativo).

Le valutazioni sono stati desunti da:

- Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni Immobiliari, prov. di Pescara, comune di Pescara;
- Siti Internet specifici, relativi alle più aggiornate quotazioni su immobili simili a quelli oggetto di stima.

Al valore medio così dedotto sono stati applicati dei coefficienti di omogeneizzazione che tengano conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima. In conseguenza di ciò si sono scelti opportuni coefficienti correttivi. Detti coefficienti hanno la funzione di rendere possibile la comparazione e l'omogeneizzazione delle caratteristiche soggettive degli ambienti e della loro destinazione, al fine di correggere la superficie reale in una virtuale oggettiva.

I coefficienti di riduzione resesi necessari per il complesso in esame sono:

- a) coefficiente di Vetustà;
- b) coefficiente di conservazione;
- c) coefficiente di utilizzazione tipologica;
- d) coefficiente di rispondenza tecnologica;

Descrizione dei coefficienti di riduzione:

- Coefficiente di vetustà.

Tale coefficiente esprime numericamente il degrado dell'immobile derivante dall'epoca di costruzione.

Solitamente è calcolata con l'applicazione di formule specifiche ma più semplicemente, nelle stime comparative si adottano parametri più immediati e di facile comprensione.

Giudizio: Coefficienti Da 0 a 10 anni (Nuovo) 1.00. Da 11 a 30 anni (Recente) 0.95. Da 30 a 50 anni (Vecchio) 0.90. Oltre 50 anni 0.85.

- Coefficiente di Conservazione.

Il coefficiente in oggetto traduce numericamente lo stato complessivo di conservazione delle strutture e finiture principali dell'immobile (Strutture portanti, copertura, intonaci, ecc.).

Giudizio Coefficienti: Ottimo 1.00 Buono 0.98 Sufficiente 0.96 Scarso 0.94 Scadente 0.92.

- Coefficiente di utilizzazione tipologica.

Il coefficiente in oggetto traduce numericamente la distribuzione tipologica dell'immobile tenendo conto della sua più congrua distribuzione degli ambienti e della loro flessibilità ed eventualmente, dell'altezza se mansardati. Giudizio Coefficienti Ottimo 1.00 Buono 0.97 Sufficiente 0.94 Scarso 0.91 Scadente 0.88.

- Coefficiente di rispondenza tecnologica.

Il coefficiente in oggetto traduce numericamente l'adeguatezza dell'immobile alle reti tecnologiche e di risparmio energetico rispetto agli standards attuali. Giudizio Coefficienti Ottimo 1.00 Buono 0.98 Sufficiente 0.96 Scarso 0.94 Scadente 0.92

- Rilevamento dati di mercato.

Il mercato, per l'immobile di queste caratteristiche, nel luogo specifico, presenta un numero di scambi tale da poter far registrare un valore abbastanza oggettivo e chiaro. Quindi il più probabile valore di mercato con caratteristiche simili. Min. Max. Appartamenti €/mq. 1.000 e €/mq 1.200. A solo titolo esemplificativo si riportano i valori rilevati dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni Immobiliari, prov. di Pescara, comune di Pescara, fascia/zona: zone a sud-ovest del fiume Pescara, via Tiburtina, Aterno e zona S. Donato, per abitazione civili, il valore è compreso tra €/mq 740 e €/mq 1.100, per le autorimesse €/mq 620 e €/mq 930.

Calcolo valore del bene.

Viste le caratteristiche intrinseche sopra descritte, dei beni oggetto di stima, applicando il valore medio di mercato, prudentiale considerazione dell'esecuzione in atto, di 1300/1500 € /mq per l'abitazione e di 1.000 €/mq per il garage.

I coefficienti appartamento: vetustà 0.90; conservazione 0.98; utilizzazione tipologica 0.97; rispondenza

tecnologica, Sufficiente 0.96. Media dei coefficienti: 0,9525

Valore €/mq del bene: € 1.300 * 0,9525 = 1.238.25 €/mq.

I coefficienti autorimessa: vetustà 0.95; conservazione 0.96; utilizzazione tipologica 0.97; rispondenza tecnologica, 0.96. Media dei coefficienti: 0,96

Valore €/mq del bene: € 800 * 0,96 = 768 €/mq.

Bene n. 1 Valore di stima dell'appartamento: 1.238.25 €/mq. x 127,94 mq = 158.422 €

Bene n. 2 Valore di stima dell'autorimessa: = 768 €/mq. X 34,00 mq = 26.112 €

Totale lotto: 184.234/00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T	127,94 mq	1.238,25 €/mq	€ 158.421,70	100,00%	€ 158.421,70
Bene N° 2 - Garage Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T	34,00 mq	864,00 €/mq	€ 29.859,84	100,00%	€ 29.859,84
Valore di stima:					€ 188.281,54

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al momento della stesura della presente perizia non vi sono riserve e/o particolarità da segnalare.

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 29/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vespasiani Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria sub. 13 (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria sub. 10 (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 4 Ortofoto (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Storico sub. 13 (Aggiornamento al 21/11/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Storico sub. 9 (Aggiornamento al 21/11/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Storico sub. 1 (Aggiornamento al 21/11/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Storico sub. 10 (Aggiornamento al 21/11/2024)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Storico sub. 3 (Aggiornamento al 21/11/2024)
- ✓ N° 10 Foto - D.F. Edificio (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 11 Foto - D.F. Interni (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 12 Foto - D.F. Garage (Aggiornamento al 21/10/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T
Appartamento al piano terra costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 693, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A3 Destinazione urbanistica: NTA Art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO 1. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. 2. Nella sottozona B3 sono consentiti ad intervento diretto: a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia innovativa come meglio specificato all'Art. 9H delle presenti Norme Tecniche di Attuazione; b) la demolizione e nuova edificazione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente con le limitazioni di cui alle lett. a) e b) del punto 2 del precedente art.32 c) il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 1,00 mc/mq fino al raggiungimento di tale valore; d) nuove costruzioni nei lotti ineditati, di superficie non inferiore a mq 400 o di superficie non inferiore a mq 300 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestate, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 1,00 mc/mq. Gli interventi di demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione, devono rispettare un lotto minimo di mq 400 o di mq 300 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestate; un indice minimo di permeabilità pari al 30%, un rapporto massimo di copertura pari al 50% e un rapporto di densità arborea (A) pari ad un albero ogni 100 mq. L'altezza non potrà superare mt 25,00 per il settore urbano 6 e mt 10,80 nei settori urbani 3, 4, 5, 7, 8, 9, e 10. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone vincolate all'ottenimento del Nulla-Osta D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m 7,80. Nell'ambito del settore urbanistico 4 di P.R.G., ricompreso in zona pianeggiante ed adiacente al rilevato ferroviario, sul lato mare, l'altezza massima consentita è fissata in mt 10,80. Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 - 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in mt 7,80. 3. Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti 4. I concessionari possono realizzare le opere di urbanizzazione primaria, interessanti il fronte strada, a scempero degli oneri concessori, relativi alle urbanizzazioni primarie. 5. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora debbano procedere ad interventi di cui alla lettera d) dell'Art. 9H delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. 6. In questa sottozona sono consentite le stesse destinazioni d'uso di cui all'Art. 32H delle presenti norme. E' altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrate nei casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità. 7. Gli edifici o parti di esso compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione. In tali edifici o parti di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, lettere a), b), c) e d) dell'art. 9 delle presenti Norme. 8. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, (ancorché privata), si considera il limite della strada, attualmente esistente, allargato di minimo mt 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria. Il fabbricato sarà posto a m 5 dal limite stradale esistente, includendo i m 2 di eventuale

cessione, o comunque a minimo m 3 nel caso di ampliamenti stradali maggiori a m 2 previsti dal PRG. 9. Gli istituti di credito, finanziari e assicurativi ubicati nei settori 1 e 2 non potranno occupare al piano terra dei singoli edifici una superficie eccedente il 30% della superficie totale da essi occupata nell'edificio stesso.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T

Ampia autorimessa caratterizzata da due porte di accesso che avviene da area di pertinenza dell'immobile. Il suo stato generale esterno è buono. L'interno è rifinito sommariamente con un intonaco cementizio liscio. La pavimentazione è costituita anche essa da malta cementizia. (Vedi foto)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 693, Sub. 10, Zc. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: NTA Art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO

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

2. Nella sottozona B3 sono consentiti ad intervento diretto:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia innovativa come meglio specificato all'Art. 9H delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- b) la demolizione e nuova edificazione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente con le limitazioni di cui alle lett. a) e b) del punto 2 del precedente art.32
- c) il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 1,00 mc/mq fino al raggiungimento di tale valore;
- d) nuove costruzioni nei lotti ineditati, di superficie non inferiore a mq 400 o di superficie non inferiore a mq 300 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 1,00 mc/mq.

Gli interventi di demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione, devono rispettare un lotto minimo di mq 400 o di mq 300 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; un indice minimo di permeabilità pari al 30%, un rapporto massimo di copertura pari al 50% e un rapporto di densità arborea (A) pari ad un albero ogni 100 mq. L'altezza non potrà superare mt 25,00 per il settore urbano 6 e mt 10,80 nei settori urbani 3, 4, 5, 7, 8, 9, e 10. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone vincolate all'ottenimento del Nulla-Osta D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m 7,80. Nell'ambito del settore urbanistico 4 di P.R.G., ricompreso in zona pianeggiante ed adiacente al rilevato ferroviario, sul lato mare, l'altezza massima consentita è fissata in mt 10,80. Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 - 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in mt 7,80.

3. Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti

4. I concessionari possono realizzare le opere di urbanizzazione primaria, interessanti il fronte strada, a scomputo degli oneri concessori, relativi alle urbanizzazioni primarie.

5. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora debbano procedere ad interventi di cui alla lettera d) dell'Art. 9H delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

6. In questa sottozona sono consentite le stesse destinazioni d'uso di cui all'Art. 32H delle presenti norme. E' altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrate nei casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

7. Gli edifici o parti di esso compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione. In tali edifici o parti di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, lettere a), b), c) e d) dell'art. 9 delle presenti Norme.

8. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, (ancorché privata), si considera il limite della strada, attualmente esistente, allargato di minimo mt 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al

Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria. Il fabbricato sarà posto a m 5 dal limite stradale esistente, includendo i m 2 di eventuale cessione, o comunque a minimo m 3 nel caso di ampliamenti stradali maggiori a m 2 previsti dal PRG. 9. Gli istituti di credito, finanziari e assicurativi ubicati nei settori 1 e 2 non potranno occupare al piano terra dei singoli edifici una superficie eccedente il 30% della superficie totale da essi occupata nell'edificio stesso.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Lago di Trasimeno n.34, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 693, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	127,94 mq
Stato conservativo:	Gli esiti del sopralluogo hanno evidenziato un buon stato conservativo dell'immobile anche se la sua realizzazione risale alla fine degli anni cinquanta. La pavimentazione è in mattonelle di graniglia lucidate. Il bagno è stato ristrutturato. Gli infissi sono stati sostituiti con quelli del tipo in PVC con vetrocamera. Le pareti interne sono tutte tinteggiate. La corte esclusiva antistante l'ingresso dell'abitazione è lastricata con piastrelle. L'accesso alla autorimessa è lastricata con masetto cementizio.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Lago Di Trasimeno n.34, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 693, Sub. 10, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	34,00 mq
Stato conservativo:	Ampia autorimessa caratterizzata da due porte di accesso che avviene da area di pertinenza dell'immobile. Il suo stato conservativo generale esterno è buono. L'interno è rifinito sommariamente con un intonaco cementizio liscio. La pavimentazione è costituita anche essa da malta cementizia. (Vedi foto)		
Descrizione:	Ampia autorimessa caratterizzata da due porte di accesso che avviene da area di pertinenza dell'immobile. Il suo stato generale esterno è buono. L'interno è rifinito sommariamente con un intonaco cementizio liscio. La pavimentazione è costituita anche essa da malta cementizia. (Vedi foto)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile è occupato dell'esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento beni**

Trascritto a Pescara il 04/07/2024

Reg. gen. 10263 - Reg. part. 7450

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA LAGO DI TRASIMENO N.34, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento beni**

Trascritto a Pescara il 04/07/2024

Reg. gen. 10263 - Reg. part. 7450

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18 all'art. 16 prevedeva che, a decorrere dalla data di sua entrata in vigore (16 febbraio 2016) e fino al 31 dicembre 2016, i trasferimenti di immobili attuati mediante decreto del giudice delle esecuzioni, in esito ad una procedura di espropriazione forzata ai sensi degli artt. 555 ss. c.p.c., nonché i trasferimenti immobiliari attuati in sede fallimentare ai sensi dell'art. 107 della legge fallimentare, fossero soggetti alle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna. La condizione per l'applicabilità delle imposte in misura fissa prevista dall'originario testo dell'art. 16 è che "l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni". E nell'ipotesi in cui il ritrasferimento non avvenga nel biennio le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria, unitamente agli interessi di mora e ad una sanzione amministrativa del 30 per cento. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sarebbero: Oneri a carico dell'aggiudicatario relativi alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti, tassa di registro. SPESE PER IL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE Imposta di registro(3% sul valore di aggiudicazione dell'immobile se l'aggiudicatario può 9 di 15 usufruire del beneficio fiscale prima casa) o (9% sul valore di aggiudicazione dell'immobile) + tassa fissa ipotecaria (168/00 euro) + tassa fissa catastale(168/00 euro) TRASCRIZIONE imposta fissa(149/00 euro) ANNOTAMENTI Per ogni annotamento da eseguire calcolare: Cancellazione pignoramento(262/00 euro). Cancellazione ipoteca volontaria(35/00 euro). Cancellazione ipoteca giudiziaria Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso (pari ad euro 168). Nota Bene * Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.