

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Altigondo Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T	7
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T	8
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T	8
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T	9
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T	9
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	10
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	11
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	12
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T	12
Patti	12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	12
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T	13
Stato conservativo	13



Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	13
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	13
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	13
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	14
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	14
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	15
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	16
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	18
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	18
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	19
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T.....	20
Lotto 2.....	21
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22



Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	24
Precisazioni.....	24
Patti.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	31
Riserve e particolarità da segnalare.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.....	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 9.500,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T.....	37
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T.....	37
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 13, piano T.....	37



All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Altigondo Patrizia, con studio in Via D'Avalos, 2 - 65015 - Montesilvano (PE), email altigondo@tiscali.it, PEC patrizia.altigondo@archiworldpec.it, Tel. 085 4683100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 13, piano T





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

L'immobile, adibito a ristorante-bar, è ubicato al piano terra di un fabbricato d'epoca, nel centro storico di Manoppello, prospiciente Corso Santarelli angolo Vico della Pace.

L'unità commerciale è costituita da n. 1 vano principale e n. 3 servizi. L'immobile è inserito nel centro storico ed è vicino ai servizi generali ed alle aree destinate a parcheggio.

Il lotto 1 è composto dal bene 1 e dal bene 2, essi non sono collegati e continuativi, ma come rappresentato dalla planimetria allegata, i due beni sono separati da due vani (sala ristorante e cucina) di altra proprietà.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene 1 ed il bene 2 non sono collegati, come rappresentato dalla planimetria allegata, due vani (sala ristorante e cucina) sono di altra proprietà.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

L'immobile, adibito a ristorante-bar, è ubicato al piano terra di un fabbricato d'epoca, nel centro storico di Manoppello. Accesso prospiciente Vico della Pace angolo Corso Santarelli.

L'unità commerciale è costituita da n. 2 servizi. L'immobile è inserito nel centro storico ed è vicino ai servizi generali ed alle aree destinate a parcheggio.

Il lotto 1 è composto dal bene 1 e dal bene 2, essi non sono collegati e continuativi, ma come rappresentato dalla planimetria allegata, i due beni sono separati da due vani (sala ristorante e cucina) di altra proprietà.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Il bene 1 ed il bene 2 non sono collegati, come rappresentato dalla planimetria allegata, due vani (sala ristorante e cucina) sono di altra proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

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

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega:

- ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO.
annotazioni: con sentenza del Tribunale civile di Pescara n. 1928 in data 20/12/2013 è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

- CERTIFICATO DI STATO LIBERO

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega:

- ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO.
annotazioni: con sentenza del Tribunale civile di Pescara n. 1928 in data 20/12/2013 è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

- CERTIFICATO DI STATO LIBERO

CONFINI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

Il bene confina a sud con il Vicolo della Pace, ad est con Corso Santarelli, ad ovest con la proprietà **** Omissis ****

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

Il bene confina a sud con il Vicolo della Pace, ad est con la proprietà **** Omissis ****, a nord con la proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	47,63 mq	70,39 mq	1	70,39 mq	3,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Pianta conforme alla planimetria catastale ed all'ultimo progetto assentito.

Il bene 1 ed il bene 2 non sono collegati, come rappresentato dalla planimetria allegata, due vani (sala ristorante e cucina) sono di altra proprietà.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	11,14 mq	17,52 mq	1	17,52 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pianta conforme alla planimetria catastale ed all'ultimo progetto assentito.

Il bene 1 ed il bene 2 non sono collegati, come rappresentato dalla planimetria allegata, due vani (sala ristorante e cucina) sono di altra proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/2001 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 262, Sub. 29 Categoria C1 Cl.6, Cons. 50 Superficie catastale 65 mq Rendita € 1.089,72 Piano T
Dal 27/09/2005 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 262, Sub. 29 Categoria C1 Cl.6, Cons. 50 Superficie catastale 65 mq Rendita € 1.089,72 Piano T
Dal 27/09/2005 al 13/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 262, Sub. 29 Categoria C1 Cl.6, Cons. 50 Superficie catastale 65 mq Rendita € 1.089,72

Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 262, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Piano T
Dal 07/06/2001 al 08/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 262, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Piano T
Dal 08/06/2001 al 08/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 262, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Piano T
Dal 08/08/2001 al 13/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 262, Sub. 28 Categoria C1 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale 16 mq Rendita € 239,74 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, 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	262	29		C1	6	50	65 mq	1089,72 €	T	

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza catastale tra lo sto dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, 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	262	28		C1	6	11	16 mq	239,74 €	T	

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza catastale tra lo sto dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

Vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e soggetti titolari di diritti reali oggetto di pignoramento.
L'immobile è libero.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

Vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e soggetti titolari di diritti reali oggetto di pignoramento.
L'immobile è libero.

PATTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

L'immobile è libero.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

L'immobile è libero.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

Il locale ristorante/bar con annessi servizi igienici è in discreto stato conservativo

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

Il locale composto da servizi è in discreto stato conservativo

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

Il bene 1 ed il bene 2 non sono collegati, come rappresentato dalla planimetria allegata, due vani (sala ristorante e cucina) sono di altra proprietà.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

Il bene 1 ed il bene 2 non sono collegati, come rappresentato dalla planimetria allegata, due vani (sala ristorante e cucina) sono di altra proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

Non sono emerse servitù.

Si evidenzia che il bene 1 ed il bene 2 non sono collegati, come rappresentato dalla planimetria allegata, due vani (sala ristorante e cucina) sono di altra proprietà.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

Non sono emerse servitù.

Si evidenzia che il bene 1 ed il bene 2 non sono collegati, come rappresentato dalla planimetria allegata, due vani (sala ristorante e cucina) sono di altra proprietà.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

L'immobile oggetto della presente perizia è inserito in un contesto edilizio del comune di Manoppello denominato centro storico.

La struttura portante del fabbricato è in muratura.

Il soffitto del piano terra è voltato (volta a crociera).

I tramezzi interni sono in laterizio forati.

Le pareti interne sono state intonacate con intonaco civile liscio e completamente tinteggiate.

La pavimentazione del piano terra è in monocottura, tipo cotto, mentre il pavimento e rivestimento dei bagni sono in ceramica.

Gli infissi interni sono impiallacciati a battente, gli infissi esterni sono color legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario ed impianto di riscaldamento.

L'altezza utile media dei locali adibiti a ristorante/bar è di m. 3.30.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

L'immobile oggetto della presente perizia è inserito in un contesto edilizio del comune di Manoppello denominato centro storico.

La struttura portante del fabbricato è in muratura.

Il soffitto è piano.

I tramezzi interni sono in laterizio forati.

Le pareti interne sono state intonacate con intonaco civile liscio e completamente tinteggiate.

La pavimentazione del piano terra è in monocottura, tipo cotto, mentre il pavimento e rivestimento del bagno ed ambiente adiacente sono in ceramica.

Gli infissi interni sono impiallacciati a battente, gli infissi esterni sono color legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario.

L'altezza dei locali adibiti a servizi è di m. 2.70.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il bene 1 ed il bene 2 non sono collegati, come rappresentato dalla planimetria allegata, due vani (sala ristorante e cucina) sono di altra proprietà.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il bene 1 ed il bene 2 non sono collegati, come rappresentato dalla planimetria allegata, due vani (sala ristorante e cucina) sono di altra proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2005 al 27/09/2005	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE BERARDINIS SIMONETTA	27/09/2005	22692	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		26/10/2005			
Dal 27/09/2005 al 13/03/2025	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE BERARDINIS SIMONETTA	27/09/2005	22692	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		26/10/2005			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2001 al 13/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO ANCHINI	08/06/2001	61778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/06/2001		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	26/10/2005				

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.

Non vi sono atti successivi

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ingiunzione fiscale di accertamento
Iscritto a Pescara il 10/09/2024
Reg. gen. 13604 - Reg. part. 1781
Importo: € 24.301,46
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 10/07/2024
Reg. gen. 10612 - Reg. part. 7715
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura da verificare presso l'Agenzia del territorio e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ingiunzione fiscale di accertamento
Iscritto a Pescara il 10/09/2024
Reg. gen. 13604 - Reg. part. 1781
Importo: € 24.301,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 10/07/2024
Reg. gen. 10612 - Reg. part. 7715
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



L'onere di cancellazione a carico della procedura da verificare presso l'Agenzia del territorio e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

L'immobile in oggetto è stato realizzato nel centro storico del Comune di Manoppello, antecedente al 1967.
L'area risulta destinata dal PRG vigente del Comune di Moscufo a Zona a1 - Centro storico, normata dall'art. 39 delle N.T.A.
L'area è soggetta a Piano Paesistico Regionale risulta sull'area la sola zonizzazione "insediamenti residenziali consolidati".

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

L'immobile in oggetto è stato realizzato nel centro storico del Comune di Manoppello, antecedente al 1967.
L'area risulta destinata dal PRG vigente del Comune di Moscufo a Zona a1 - Centro storico, normata dall'art. 39 delle N.T.A.
L'area è soggetta a Piano Paesistico Regionale risulta sull'area la sola zonizzazione "insediamenti residenziali consolidati".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Fabbricato ubicato nel centro storico di Manoppello.
Anno di costruzione ante 01/09/1967.

Atti autorizzativi:
Concessione Edilizia n°13 del 19/02/2001
D.I.A. n° 34 del 29/08/2001
Certificato di Abitabilità/Agibilità n°17/2001 del 19/09/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Il bene 1 ed il bene 2 non sono collegati, come rappresentato dalla planimetria allegata, due vani (sala ristorante e cucina) sono di altra proprietà.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Fabbricato ubicato nel centro storico di Manoppello.
Anno di costruzione ante 01/09/1967.

Atti autorizzativi:

Concessione Edilizia n°13 del 19/02/2001

D.I.A. n° 34 del 29/08/2001

Certificato di Abitabilità/Agibilità n°17/2001 del 19/09/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il bene 1 ed il bene 2 non sono collegati, come rappresentato dalla planimetria allegata, due vani (sala ristorante e cucina) sono di altra proprietà.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali.



BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 13, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile, adibito a magazzino, è ubicato al piano terra di un fabbricato d'epoca, nel centro storico di Manoppello. Accesso prospiciente Vico della Pace.

L'unità è costituita da n. 1 vano. L'immobile è inserito nel centro storico ed è vicino ai servizi generali ed alle aree destinate a parcheggio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega:

- ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO.

annotazioni: con sentenza del Tribunale civile di Pescara n. 1928 in data 20/12/2013 è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

- CERTIFICATO DI STATO LIBERO

CONFINI

Il bene confina ad est sud con il Vicolo della Pace, a sud con la part. 279 del foglio 34, a nord con la part. 277 del foglio 34 e ad ovest con la part. 282 del foglio 34.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	25,06 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,00 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.

Pianta conforme alla planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1996 al 30/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 278, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 37,96 Piano T
Dal 21/12/2000 al 09/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 278, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Piano T
Dal 30/04/2003 al 14/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 278, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 31 mq Rendita € 37,96 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	278	1		C6	3	21	31 mq	37,96 €	T	

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e soggetti titolari di diritti reali oggetto di pignoramento.

L'immobile è libero.

PATTI

L'immobile è libero.

STATO CONSERVATIVO

Il locale composto da un unico vano ed è in cattivo stato conservativo

PARTI COMUNI



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono emerse servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente perizia è inserito in un contesto edilizio del comune di Manoppello denominato centro storico.

La struttura portante del fabbricato è in muratura.

Il soffitto voltato (volta a botte).

Le pareti interne non sono state intonacate e non sono tinteggiate.

La pavimentazione non è presente.

L'immobile non è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e termico.

L'altezza del locale è di m. 2.00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1996 al 30/04/2003	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/11/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		UR - Pescara	24/07/1997	6	521
Dal 30/04/2003 al 14/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		QUARTUCCIO DONATELLA	30/04/2003	36027	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI di PESCARA	28/05/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 10/07/2024

Reg. gen. 10612 - Reg. part. 7715

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura da verificare presso l'Agenzia del territorio e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato realizzato nel centro storico del Comune di Manoppello, antecedente al 1967. L'area risulta destinata dal PRG vigente del Comune di Moscufo a Zona a1 - Centro storico, normata dall'art. 39 delle N.T.A. L'area è soggetta a Piano Paesistico Regionale risulta sull'area la sola zonizzazione "insediamenti residenziali consolidati".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Fabbricato ubicato nel centro storico di Manoppello.
Anno di costruzione ante 01/09/1967.

Non vi sono atti autorizzativi presso gli enti.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali.



Il lotto 1 è composto dal bene 1 e dal bene 2, essi non sono collegati e continuativi, ma come rappresentato dalla planimetria allegata, i due beni sono separati da due vani (sala ristorante e cucina) di altra proprietà.

Il lotto 2 è composto dal bene 3.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T
L'immobile, adibito a ristorante-bar, è ubicato al piano terra di un fabbricato d'epoca, nel centro storico di Manoppello, prospiciente Corso Santarelli angolo Vicolo della Pace. L'unità commerciale è costituita da n. 1 vano principale e n. 3 servizi. L'immobile è inserito nel centro storico ed è vicino ai servizi generali ed alle aree destinate a parcheggio. Il lotto 1 è composto dal bene 1 e dal bene 2, essi non sono collegati e continuativi, ma come rappresentato dalla planimetria allegata, i due beni sono separati da due vani (sala ristorante e cucina) di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 262, Sub. 29, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 52.792,50

Il criterio di stima prescelto è quello sintetico-comparativo in modo da determinare il valore del bene moltiplicando la superficie convenzionale (commerciale) della unità immobiliare per il valore unitario al mq.

Il valore del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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.

La stima dell'immobile in oggetto è stata determinata, oltre a quanto sopradetto, attraverso documentazioni ufficiali, le quotazioni OMI dell'anno 2024 semestre I, nonché le quotazioni della zona in riferimento alla stessa tipologia edilizia, mettendo così a confronto tali valori con le caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima; tutti questi fattori hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'unità commerciale.

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T
L'immobile, adibito a ristorante-bar, è ubicato al piano terra di un fabbricato d'epoca, nel centro storico di Manoppello. Accesso prospiciente Vico della Pace angolo Corso Santarelli. L'unità commerciale è costituita da n. 2 servizi. L'immobile è inserito nel centro storico ed è vicino ai servizi generali ed alle aree destinate a parcheggio. Il lotto 1 è composto dal bene 1 e dal bene 2, essi non sono collegati e continuativi, ma come rappresentato dalla planimetria allegata, i due beni sono separati da due vani (sala ristorante e cucina) di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 262, Sub. 28, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 10.336,80

Il criterio di stima prescelto è quello sintetico-comparativo in modo da determinare il valore del bene moltiplicando la superficie convenzionale (commerciale) della unità immobiliare per il valore unitario al mq.

Il valore del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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.

La stima dell'immobile in oggetto è stata determinata, oltre a quanto sopradetto, attraverso documentazioni ufficiali, le quotazioni OMI dell'anno 2024 semestre I, nonché le quotazioni della zona in riferimento alla stessa tipologia edilizia, mettendo così a confronto tali valori con le caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima; tutti questi fattori hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'unità commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T	70,39 mq	750,00 €/mq	€ 52.792,50	100,00%	€ 52.792,50
Bene N° 2 - Ristorante Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T	17,52 mq	590,00 €/mq	€ 10.336,80	100,00%	€ 10.336,80
Valore di stima:					€ 63.129,30

Valore di stima: € 63.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di continuità tra il sub 28 e 29 - chiusura porte	3000,00	€

Valore finale di stima: € 60.000,00

Il criterio di stima prescelto è quello sintetico-comparativo in modo da determinare il valore del bene moltiplicando la superficie convenzionale (commerciale) della unità immobiliare per il valore unitario al mq.

Il valore del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma. Tutti questi elementi, in

coesistenza all'esame delle 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. La stima dell'immobile in oggetto è stata determinata, oltre a quanto sopradetto, attraverso documentazioni ufficiali, le quotazioni OMI dell'anno 2024 semestre I, nonché le quotazioni della zona in riferimento alla stessa tipologia edilizia, mettendo così a confronto tali valori con le caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima; tutti questi fattori hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'unità commerciale.

Il lotto 1 è composto dal bene 1 e dal bene 2, essi non sono collegati e continuativi, ma come rappresentato dalla planimetria allegata, i due beni sono separati da due vani (sala ristorante e cucina) di altra proprietà.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 13, piano T
L'immobile, adibito a magazzino, è ubicato al piano terra di un fabbricato d'epoca, nel centro storico di Manoppello. Accesso prospiciente Vico della Pace. L'unità è costituita da n. 1 vano. L'immobile è inserito nel centro storico ed è vicino ai servizi generali ed alle aree destinate a parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 278, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.520,00
Il criterio di stima prescelto è quello sintetico-comparativo in modo da determinare il valore del bene moltiplicando la superficie convenzionale (commerciale) della unità immobiliare per il valore unitario al mq.
Il valore del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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.
La stima dell'immobile in oggetto è stata determinata, oltre a quanto sopradetto, attraverso documentazioni ufficiali, le quotazioni OMI dell'anno 2024 semestre I, nonché le quotazioni della zona in riferimento alla stessa tipologia edilizia, mettendo così a confronto tali valori con le caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima; tutti questi fattori hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Manoppello (PE) - Vico della Pace, 13, piano T	34,00 mq	280,00 €/mq	€ 9.520,00	100,00%	€ 9.520,00
				Valore di stima:	€ 9.520,00

Valore finale di stima: € 9.500,00

Il criterio di stima prescelto è quello sintetico-comparativo in modo da determinare il valore del bene moltiplicando la superficie convenzionale (commerciale) della unità immobiliare per il valore unitario al mq.

Il valore del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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.

La stima dell'immobile in oggetto è stata determinata, oltre a quanto sopradetto, attraverso documentazioni ufficiali, le quotazioni OMI dell'anno 2024 semestre I, nonché le quotazioni della zona in riferimento alla stessa tipologia edilizia, mettendo così a confronto tali valori con le caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima; tutti questi fattori hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'unità immobiliare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il lotto 1 è composto dal bene 1 e dal bene 2, essi non sono collegati e continuativi, ma come rappresentato dalla planimetria allegata, i due beni sono separati da due vani (sala ristorante e cucina) di altra proprietà.

Il bene 1 è ubicato in Corso Santarelli n° 20; in catasto il civico è 18.

Il bene 3 è ubicato in Vico della Pace n° 9; in catasto il civico è 13.

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.

Montesilvano, li 14/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Altigondo Patrizia

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali



- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Tavola del progetto
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati_Estratti
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1_Planimetria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazioni di conformità_impianti
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura ipotecaria + note (Aggiornamento al 14/03/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T
L'immobile, adibito a ristorante-bar, è ubicato al piano terra di un fabbricato d'epoca, nel centro storico di Manoppello, prospiciente Corso Santarelli angolo Vicolo della Pace. L'unità commerciale è costituita da n. 1 vano principale e n. 3 servizi. L'immobile è inserito nel centro storico ed è vicino ai servizi generali ed alle aree destinate a parcheggio. Il lotto 1 è composto dal bene 1 e dal bene 2, essi non sono collegati e continuativi, ma come rappresentato dalla planimetria allegata, i due beni sono separati da due vani (sala ristorante e cucina) di altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 262, Sub. 29, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è stato realizzato nel centro storico del Comune di Manoppello, antecedente al 1967. L'area risulta destinata dal PRG vigente del Comune di Moscufo a Zona a1 - Centro storico, normata dall'art. 39 delle N.T.A. L'area è soggetta a Piano Paesistico Regionale risulta sull'area la sola zonizzazione "insediamenti residenziali consolidati".
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T
L'immobile, adibito a ristorante-bar, è ubicato al piano terra di un fabbricato d'epoca, nel centro storico di Manoppello. Accesso prospiciente Vico della Pace angolo Corso Santarelli. L'unità commerciale è costituita da n. 2 servizi. L'immobile è inserito nel centro storico ed è vicino ai servizi generali ed alle aree destinate a parcheggio. Il lotto 1 è composto dal bene 1 e dal bene 2, essi non sono collegati e continuativi, ma come rappresentato dalla planimetria allegata, i due beni sono separati da due vani (sala ristorante e cucina) di altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 262, Sub. 28, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è stato realizzato nel centro storico del Comune di Manoppello, antecedente al 1967. L'area risulta destinata dal PRG vigente del Comune di Moscufo a Zona a1 - Centro storico, normata dall'art. 39 delle N.T.A. L'area è soggetta a Piano Paesistico Regionale risulta sull'area la sola zonizzazione "insediamenti residenziali consolidati".

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - Vico della Pace, 13, piano T
L'immobile, adibito a magazzino, è ubicato al piano terra di un fabbricato d'epoca, nel centro storico di Manoppello. Accesso prospiciente Vico della Pace. L'unità è costituita da n. 1 vano. L'immobile è inserito nel centro storico ed è vicino ai servizi generali ed alle aree destinate a parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 278, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è stato realizzato nel centro storico del Comune di Manoppello, antecedente al 1967. L'area risulta destinata dal PRG vigente del Comune di Moscufo a Zona a1 - Centro storico, normata dall'art. 39 delle N.T.A. L'area è soggetta a Piano Paesistico Regionale risulta sull'area la sola zonizzazione "insediamenti residenziali consolidati".

Prezzo base d'asta: € 9.500,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Manoppello (PE) - Corso Santarelli, 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 262, Sub. 29, Categoria C1	Superficie	70,39 mq
Stato conservativo:	Il locale ristorante/bar con annessi servizi igienici è in discreto stato conservativo		
Descrizione:	L'immobile, adibito a ristorante-bar, è ubicato al piano terra di un fabbricato d'epoca, nel centro storico di Manoppello, prospiciente Corso Santarelli angolo Vicolo della Pace. L'unità commerciale è costituita da n. 1 vano principale e n. 3 servizi. L'immobile è inserito nel centro storico ed è vicino ai servizi generali ed alle aree destinate a parcheggio. Il lotto 1 è composto dal bene 1 e dal bene 2, essi non sono collegati e continuativi, ma come rappresentato dalla planimetria allegata, i due beni sono separati da due vani (sala ristorante e cucina) di altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Ristorante			
Ubicazione:	Manoppello (PE) - Vico della Pace, 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 262, Sub. 28, Categoria C1	Superficie	17,52 mq
Stato conservativo:	Il locale composto da servizi è in discreto stato conservativo		
Descrizione:	L'immobile, adibito a ristorante-bar, è ubicato al piano terra di un fabbricato d'epoca, nel centro storico di Manoppello. Accesso prospiciente Vico della Pace angolo Corso Santarelli. L'unità commerciale è costituita da n. 2 servizi. L'immobile è inserito nel centro storico ed è vicino ai servizi generali ed alle aree destinate a parcheggio. Il lotto 1 è composto dal bene 1 e dal bene 2, essi non sono collegati e continuativi, ma come rappresentato dalla planimetria allegata, i due beni sono separati da due vani (sala ristorante e cucina) di altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.500,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Manoppello (PE) - Vico della Pace, 13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 278, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	34,00 mq
Stato conservativo:	Il locale composto da un unico vano ed è in cattivo stato conservativo		
Descrizione:	L'immobile, adibito a magazzino, è ubicato al piano terra di un fabbricato d'epoca, nel centro storico di Manoppello. Accesso prospiciente Vico della Pace. L'unità è costituita da n. 1 vano. L'immobile è inserito nel centro storico ed è vicino ai servizi generali ed alle aree destinate a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - CORSO SANTARELLI, 18, PIANO T

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 10/07/2024

Reg. gen. 10612 - Reg. part. 7715

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 4, PIANO T

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 10/07/2024

Reg. gen. 10612 - Reg. part. 7715

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VICO DELLA PACE, 13, PIANO T

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 10/07/2024

Reg. gen. 10612 - Reg. part. 7715

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

