
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pelusi Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2024 del R.G.E.

promossa da

.....

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

.....

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 21, piano T	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	12
Patti	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	12

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	20
Lotto 2.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21

Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali.....	22
Precisazioni	22
Patti	22
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	29
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2024 del R.G.E.....	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 386.799,61	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 76.199,92	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 21, piano T	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T.....	36

All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Geom. Pelusi Edoardo, con studio in Via Raffaello Sanzio, 57 - 65127 - Pescara (PE), email studiopelusi@gmail.com, PEC edoardo.pelusi@geopec.it, Tel. 085 4715042, Fax 085 4715042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 21, piano T

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Unità immobiliare destinata a NEGOZIO ed ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale sito in via Seneca n 23.

Il negozio è composto da un ampio spazio destinato all'attività commerciale, ad oggi dismesso, con due bagni e relativi antibagni.

Inoltre, sono compresi due spazi esterni di pertinenza recintati con accesso da via Seneca e da via Gabriele D'Annunzio, destinati a parcheggio.

L'immobile presenta n 5 distinti accessi ed ampie vetrate fisse.

L'unità è ubicata nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti.

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 SENECA 21, PIANO T

Unità immobiliare destinata a GARAGE ed ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale con accesso sito da via Seneca n 21.

L'immobile è ubicato nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Locale deposito ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale sito in via Seneca n 23 con accesso da androne condominiale.

L'immobile è ubicato nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

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

- (Proprietà 20/36)
- (Proprietà 8/36)
- (Proprietà 8/36)

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

- (Proprietà 8/36)
- (Proprietà 8/36)
- (Proprietà 8/36)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

xxx è coniugata in separazione di beni. xxx sono in stato civile libero

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

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

- (Proprietà 1/3)
.....
- (Proprietà 1/3)
.....
- (Proprietà 1/3)
.....

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

- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

..... è coniugata in separazione di beni. sono in stato civile libero

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

L'immobile confina con via Seneca su due lati, part.lla 40 di proprietà della stessa ditta, salvo altri aventi causa.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

L'immobile confina con androne condominiale, part.lle 39-40 di proprietà della stessa ditta, salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
NEGOZIO	451,64 mq	491,00 mq	1	491,00 mq	3,85 m	Terra

Cortile	38,00 mq	39,00 mq	0,20	7,80 mq	0,00 m	T
Cortile	60,00 mq	62,00 mq	0,20	12,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				511,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				511,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Unità immobiliare destinata a NEGOZIO ed ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale sito in via Seneca n 23.

Il negozio è composto da un ampio spazio destinato all'attività commerciale, ad oggi dismesso, con due bagni e relativi antibagni.

Inoltre, sono compresi due spazi esterni di pertinenza recintati con accesso da via Seneca e da via Gabriele D'Annunzio, destinati a parcheggio.

L'immobile presenta n 5 distinti accessi ed ampie vetrate fisse.

Per quanto apparentemente l'unità appaia divisibile planimetricamente in locali di minore dimensione autonomi, avendo più accessi già esistenti, la divisibilità del bene non risulta di comoda attuazione in quanto, nei locali derivanti dalla ipotetica divisione dell'unità attuale, andrebbero apportate significative modifiche agli impianti per la realizzazione dei servizi igienici e ciò implicherebbe costi rilevanti.

L'unità è ubicata nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	2,60 mq	3,00 mq	0,40	1,20 mq	3,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Locale deposito ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale sito in via Seneca n 23 con accesso da androne condominiale.

L'immobile è ubicato nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti.

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1994 al 25/04/2004	.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 678, Sub. 37, Zc. 2 Categoria C3 Cl.5, Cons. 493 mq Rendita € 2.444,29 Piano T
Dal 25/04/2004 al 16/06/2006	.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 678, Sub. 37, Zc. 2 Categoria C3 Cl.5, Cons. 493 mq Rendita € 2.444,29 Piano T
Dal 16/06/2006 al 26/03/2008	.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2699, Sub. 37, Zc. 2 Categoria C3 Cl.5, Cons. 493 mq Rendita € 2.444,29 Piano T
Dal 26/03/2008 al 08/11/2011	.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2699, Sub. 37, Zc. 2 Categoria C3 Cl.5, Cons. 493 mq Rendita € 2.444,29 Piano T
Dal 08/11/2011 al 16/07/2012	.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2699, Sub. 37, Zc. 2 Categoria C3 Cl.5, Cons. 493 mq Rendita € 2.444,29 Piano T
Dal 16/07/2012 al 19/05/2025	.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2699, Sub. 39, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 451 MQ Superficie catastale 522 mq Rendita € 4.029,55 Piano T

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/11/2011	.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 678, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 3 mq Rendita € 6,82 Piano T
Dal 08/11/2011 al 25/09/2025	.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 678, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 3 mq Superficie catastale 3 mq Rendita € 6,82

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	2699	39	2	C1	2	451 MQ	522 mq	4029,55 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali ed i grafici dell'ultimo progetto approvato.

Nello stato di fatto sono stati demoliti i tramezzi divisorii tra il negozio ed il garage e, ad oggi, le due unità si presentano fuse. In tal caso non è necessario l'aggiornamento degli atti catastali in quanto viene previsto il ripristino dello stato assentito realizzando i tramezzi divisorii abusivamente rimossi.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	678	13	2	C2	1	3 mq	3 mq	6,82 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali ed i grafici dell'ultimo progetto approvato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Si evidenzia che sono stati demoliti i tramezzi divisorii tra il locale negozio ed il garage. Ai fini della regolarità urbanistica gli stessi dovranno essere ripristinati.

PATTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

L'immobile risulta libero

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Il bene in oggetto, nonostante non sia occupato da anni, non presenta particolari problematiche e lo stato di conservazione può essere considerato sufficiente.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Il bene in oggetto, nonostante non sia occupato da anni, non presenta particolari problematiche e lo stato di conservazione può essere considerato sufficiente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Non risultano servitù in essere.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Non risultano servitù in essere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Str. verticali: c.a.,
Solai: latero-cemento;
Copertura: a falde con struttura portante in c.a.;
Pareti esterne: rivestimento esterno in quarzo plastico;
Pareti interne: intonaco civile;
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;
Impianti: presenti impianto elettrico ed idrico-scarichi;
Il fabbricato e l'unità in oggetto si presentano in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Str. verticali: c.a.,
Solai: latero-cemento;
Copertura: a falde con struttura portante in c.a.;
Pareti esterne: rivestimento esterno in quarzo plastico;
Pareti interne: intonaco civile;
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;
Il fabbricato e l'unità in oggetto si presentano in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/2004 al 26/03/2008		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pescara 22/04/2005	48			
Dal 26/03/2008 al 08/11/2011		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mastroberardino Antonio	26/03/2008	164898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	27/03/2008	5145	3250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2011 al 01/07/2014		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	Pescara	01/07/2024	1313	9990
Dal 01/07/2014 al 25/09/2024	DIVISIONE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Buta Grazia	01/07/2014		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PESCARA	23/07/2014	7768	5561
	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.

I dati sopraindicati sono stati riscontrati dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara ed allegate al fascicolo di causa.

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento e l'atto di provenienza è allegato alla presente relazione.

Inoltre è presente "Accettazione espressa di eredità" della successione testamentaria in morte di deceduto in data 08/11/2011: atto del 01/07/2014 a rogito notaio BUT GRAZIA rep. 14651/5733 trascritto a Pescara l'11/07/2014 ai nn RG/RP 7311/5226.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 08/11/2011 al 25/06/2025		Dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			08/11/2011	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.

	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.

I dati sopraindicati sono stati riscontrati dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara ed allegate al fascicolo di causa.

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento e l'atto di provenienza è allegato alla presente relazione.

Inoltre è presente "Accettazione espressa di eredità" della successione testamentaria in morte di xxx deceduto in data xxx: atto del 01/07/2014 a rogito notaio BUT GRAZIA rep. 14651/5733 trascritto a Pescara l'11/07/2014 ai nn RG/RP 7311/5226.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 08/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc amministrativa** derivante da Avviso di accertamento esecutivo
 Iscritto a Pescara il 03/10/2023
 Reg. gen. 14801 - Reg. part. 1691
 Importo: € 220.333,64
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 110.166,82

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Pescara il 25/07/2023

Reg. gen. 11463 - Reg. part. 8098

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Domanda giudiziale - Impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 02/08/2024

Reg. gen. 12202 - Reg. part. 8859

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agencia delle entrate di Pescara aggiornate al 08/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Pescara il 25/07/2023

Reg. gen. 11463 - Reg. part. 8098

A favore di

Contro .

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 02/08/2024

Reg. gen. 12202 - Reg. part. 8859

A favore di . . .

Contro .

Formalità a carico della procedura

L'immobile ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3: Completamento e recupero

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

L'immobile ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3: Completamento e recupero

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

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

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio del Comune di Pescara.

Le ricerche hanno individuato le seguenti autorizzazioni edilizie.

Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato con iniziale Licenza Edilizia n 49002/3-7436/2297-urb rilasciato in data 26/08/1968.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato è costituito dal permesso di Costruire n 289/2008 rilasciato in data 25/07/2008.

I grafici allegati alla suddetta concessione a sanatoria rappresentano gli ultimi grafici di progetto approvato per l'unità oggetto di esecuzione.

E' presente Dichiarazione di Abitabilità del 31/03/1971 n 6763.

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione:

- l'unità immobiliare in oggetto risulta fusa con il locale garage adiacente in quanto sono stati demoliti i tramezzi divisorii tra il negozio ed il garage.

Pertanto, viene previsto il ripristino dello stato assentito realizzando i muri divisorii abusivamente rimossi.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

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

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio del Comune di Pescara.

Le ricerche hanno individuato le seguenti autorizzazioni edilizie.

Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato con iniziale Licenza Edilizia n 49002/3-7436/2297-urb rilasciato in data 26/08/1968.

E' presente Dichiarazione di Abitabilità del 31/03/1971 n 6763.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla licenza edilizia del 1968.

L'unità deriva dal frazionamento eseguito su porzione del piano terra senza autorizzazione edilizia, presumibilmente in epoca di costruzione in quanto la planimetria di primo accatastamento è del 08/02/1971 e la dichiarazione di abitabilità del 31/03/1971.

Pertanto, sarà necessario presentare scia in sanatoria per la regolarizzazione edilizia.

I costi per la regolarizzazione urbanistica saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario e saranno detratti dal valore finale di stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 950,00

Gli oneri condominiali richiesti per l'anno in corso ed il precedente non sono stati comunicati allo scrivente.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 950,00

Gli oneri condominiali richiesti per l'anno in corso ed il precedente non sono stati comunicati allo scrivente.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 21, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 20/36)
- (Proprietà 8/36)
- (Proprietà 8/36)

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

- (Proprietà 8/36)
- (Proprietà 8/36)
- (Proprietà 8/36)

CONFINI

L'immobile confina con via Seneca, part.lla 39 su due lati, di proprietà della stessa ditta, salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	81,60 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Unità immobiliare destinata a GARAGE ed ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale con accesso sito da via Seneca n 21.

L'immobile è ubicato nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1994 al 25/04/2004		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 678, Sub. 37, Zc. 2 Categoria C3 Cl.5, Cons. 493 mq Rendita € 2.444,29 Piano T
Dal 25/04/2004 al 16/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 678, Sub. 37, Zc. 2 Categoria C3 Cl.5, Cons. 493 mq Rendita € 2.444,29 Piano T
Dal 16/06/2006 al 26/03/2008		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2699, Sub. 37, Zc. 2 Categoria C3 Cl.5, Cons. 493 mq Rendita € 2.444,29 Piano T
Dal 26/03/2008 al 08/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2699, Sub. 37, Zc. 2 Categoria C3 Cl.5, Cons. 493 mq

		Rendita € 2.444,29 Piano T
Dal 08/11/2011 al 16/07/2012		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2699, Sub. 37, Zc. 2 Categoria C3 Cl.5, Cons. 493 mq Rendita € 2.444,29 Piano T
Dal 16/07/2012 al 19/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2699, Sub. 40, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 77 MQ Superficie catastale 87 mq Rendita € 218,72 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	2699	40	2	C6	2	77 MQ	87 mq	218,72 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali ed i grafici dell'ultimo progetto approvato.

Nello stato di fatto sono stati demoliti i tramezzi divisorii tra il negozio ed il garage e, ad oggi, le due unità si presentano fuse. Pertanto, viene previsto il ripristino allo stato assentito realizzando i tramezzi divisorii abusivamente rimossi.

PRECISAZIONI

Si evidenzia che sono stati demoliti i tramezzi divisorii tra il locale negozio ed il garage. Ai fini della regolarità urbanistica e catastale gli stessi dovranno essere ripristinati.

PATTI

L'immobile risulta libero

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto, nonostante non sia occupato da anni, non presenta particolari problematiche e lo stato di conservazione può essere considerato sufficiente.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù in essere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: c.a.,
Solai: latero-cemento;
Copertura: a falde con struttura portante in c.a.;
Pareti esterne: rivestimento esterno in quarzo plastico;
Pareti interne: intonaco civile;
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;
Il fabbricato e l'unità in oggetto si presentano in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/2004 al 26/03/2008		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	Pescara	22/04/2005	48	
Dal 26/03/2008 al 08/11/2011	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Mastroberardino Antonio	26/03/2008	164898	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pescara	27/03/2008	5145	3250
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2011 al 01/07/2014	Dichiarazione di successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescara	01/07/2024	1313	9990	
Dal 01/07/2014 al 25/09/2024	DIVISIONE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Buta Grazia	01/07/2014		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PESCARA	23/07/2014	7768	5561
	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.

I dati sopraindicati sono stati riscontrati dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara ed allegate al fascicolo di causa.

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento e l'atto di provenienza è allegato alla presente relazione.

Inoltre è presente "Accettazione espressa di eredità" della successione testamentaria in morte dideceduto in data 08/11/2011: atto del 01/07/2014 a rogito notaio BUT GRAZIA rep. 14651/5733 trascritto a Pescara l'11/07/2014 ai nn RG/RP 7311/5226.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 08/11/2011, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a Pescara il 25/07/2023
Reg. gen. 11463 - Reg. part. 8098
A favore di
Contro
- Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 02/08/2024
Reg. gen. 12202 - Reg. part. 8859
A favore di
- Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3: Completamento e recupero

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio del Comune di Pescara.

Le ricerche hanno individuato le seguenti autorizzazioni edilizie.

Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato con iniziale Licenza Edilizia n 49002/3-7436/2297-urb rilasciato in data 26/08/1968.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato è costituito dal permesso di Costruire n 289/2008 rilasciato in data 25/07/2008.

I grafici allegati alla suddetta concessione a sanatoria rappresentano gli ultimi grafici di progetto approvato per l'unità oggetto di esecuzione.

E' presente Dichiarazione di Abitabilità del 31/03/1971 n 6763.

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione:

- l'unità immobiliare in oggetto risulta fusa con il locale garage adiacente in quanto sono stati demoliti i tramezzi divisorii tra il negozio ed il garage.

Pertanto, viene previsto il ripristino dello stato assentito realizzando i muri divisorii abusivamente rimossi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 950,00

Gli oneri condominiali richiesti per l'anno in corso ed il precedente non sono stati comunicati allo scrivente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

NEGOZIO via Seneca 23 Pescara

Locale deposito via Seneca 23 Pescara

LOTTO 2

GARAGE via Seneca 21 Pescara

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T
Unità immobiliare destinata a NEGOZIO ed ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale sito in via Seneca n 23.

Il negozio è composto da un ampio spazio destinato all'attività commerciale, ad oggi libero, con due bagni e relativi antibagni. Inoltre, sono compresi due spazi esterni di pertinenza recintati con accesso da via Seneca e da via Gabriele D'Annunzio, destinati a parcheggio. L'immobile presenta n 5 distinti accessi ed ampie vetrate fisse.

L'unità è ubicata nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2699, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C1

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che

hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 800,00 ed e € 1600,00 al mq.

Altresi, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre dell'anno 2024: Per l'anno 2024 - Semestre 2 - destinazione commerciale, si evincono i seguenti dati: per negozi con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 880,00 ed un valore massimo di € 1300,00

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopraccitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, la localizzazione delle vetrine su strada secondaria ma con un accesso dalla via principale, la tipologia edilizia e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile.

Per quanto sopra espresso, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo ai valori medi tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 1150,00.

A tal valore va detratto il costo per la realizzazione dei tramezzi rimossi e la redazione della segnalazione certificata di agibilità per l'attuale destinazione d'uso.

I costi sono così individuati:

-realizzazione tramezzi divisorii tra le due unità distinte;

- per la SCAGI: importo presunto, comprensivo dei diritti comunali, delle sanzioni e delle competenze professionali, corrisponde a circa ad un totale € 5.000

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T

Locale deposito ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale sito in via Seneca n 23 con accesso da androne condominiale.

L'immobile è ubicato nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 678, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C2

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale). 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 800,00 ed e € 1600,00 al mq.

Altresi, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre dell'anno 2024: Per l'anno 2024 - Semestre 2 - destinazione commerciale, si evincono i seguenti dati: per negozi con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 880,00 ed un valore massimo di € 1300,00

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopraccitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, la tipologia edilizia e lo

stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile.

Per quanto sopra espresso, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo ai valori medi tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 1150,00.

I costi per la regolarizzazione urbanistica saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario e saranno detratti dal valore finale di stima del bene.

I costi sono individuati in € 1.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	511,20 mq	1.150,00 €/mq	€ 587.880,00	66,6666%	€ 391.919,61
Bene N° 3 - Deposito Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T	1,20 mq	1.150,00 €/mq	€ 1.380,00	100,00%	€ 1.380,00
Valore di stima:					€ 393.299,61

Valore di stima: € 393.299,91

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€

Valore finale di stima: € 386.799,61

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 21, piano T
Unità immobiliare destinata a GARAGE ed ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale con accesso sito da via Seneca n 21. L'immobile è ubicato nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2699, Sub. 40, Zc. 2, Categoria C6

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale). 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq. In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 1300,00 ed € 2400,00 al mq.

Altresi, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre dell'anno 2024: Per l'anno 2024 - Semestre 2 - destinazione residenziale-garage, si evincono i seguenti dati: per box auto con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 840,00 ed un valore massimo di € 1250,00

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile.

Per quanto sopra espresso, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo ai valori medi tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 1400,00.

A tal valore va detratto il costo per la realizzazione dei tramezzi rimossi e la redazione della segnalazione certificata di agibilità per l'attuale destinazione d'uso.

I costi sono così individuati:

- realizzazione tramezzi divisorii tra le due unità distinte;
- per la SCAGI: importo presunto, comprensivo dei diritti comunali, delle sanzioni e delle competenze professionali, corrisponde a circa ad un totale € 5.000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Pescara (PE) - via Seneca 21, piano T	87,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 121.800,00	66,6666%	€ 81.199,92
				Valore di stima:	€ 81.199,92

Valore di stima: € 81.199,92

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 76.199,92

Sono presenti opere realizzate senza autorizzazione edilizia costituite dalla demolizione dei tramezzi divisorii tra negozio e garage. Per le suddette opere è previsto il ripristino allo stato assentito a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Inoltre, sono presenti difformità nel locale deposito per le quali sarà necessario presentare istanza in sanatoria. Successivamente dovrà essere presentata nuova agibilità per tutte le unità.

I costi per gli interventi di regolarizzazione urbanistica sono forfettariamente determinati, sono detratti dal valore finale di stima dei beni e saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario.

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 15/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pelusi Edoardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI LOTTO 1
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI LOTTO 2
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 2
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 7 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1
- ✓ N° 8 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
- ✓ N° 10 CERTIFICATI CUMULATIVI
- ✓ N° 11 Oneri condominiali

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T
Unità immobiliare destinata a NEGOZIO ed ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale sito in via Seneca n 23. Il negozio è composto da un ampio spazio destinato all'attività commerciale, ad oggi dismesso, con due bagni e relativi antibagni. Inoltre, sono compresi due spazi esterni di pertinenza recintati con accesso da via Seneca e da via Gabriele D'Annunzio, destinati a parcheggio. L'immobile presenta n 5 distinti accessi ed ampie vetrate fisse. L'unità è ubicata nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2699, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (24/36)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3: Completamento e recupero

Non regolare urbanisticamente: necessario ripristino stato assentito

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T
Locale deposito ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale sito in via Seneca n 23 con accesso da androne condominiale. L'immobile è ubicato nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 678, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3: Completamento e recupero

Non regolare urbanisticamente: necessaria scia in sanatoria

Prezzo base d'asta: € 386.799,61

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Seneca 21, piano T
Unità immobiliare destinata a GARAGE ed ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale con accesso sito da via Seneca n 21. L'immobile è ubicato nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2699, Sub. 40, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (24/36)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B3: Completamento e recupero

Non regolare urbanisticamente: necessario ripristino stato assentito

Prezzo base d'asta: € 76.199,92

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 386.799,61

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	24/36
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2699, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	511,20 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto, nonostante non sia occupato da anni, non presenta particolari problematiche e lo stato di conservazione può essere considerato sufficiente.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata a NEGOZIO ed ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale sito in via Seneca n 23. Il laboratorio è composto da un ampio spazio destinato all'attività commerciale, ad oggi dismessa, con due bagni e relativi antibagni. Inoltre, sono compresi due spazi esterni di pertinenza recintati con accesso da via Seneca e da via Gabriele D'Annunzio, destinati a parcheggio. L'immobile presenta n 5 distinti accessi ed ampie vetrate fisse. L'unità è ubicata nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti. Non regolare urbanisticamente: necessario ripristino stato assentito		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Seneca 23, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 678, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	1,20 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto, nonostante non sia occupato da anni, non presenta particolari problematiche e lo stato di conservazione può essere considerato sufficiente.		
Descrizione:	Locale deposito ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale sito in via Seneca n 23 con accesso da androne condominiale. L'immobile è ubicato nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti. Non regolare urbanisticamente: necessaria scia in sanatoria		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Seneca 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	24/36
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2699, Sub. 40, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto, nonostante non sia occupato da anni, non presenta particolari problematiche e lo stato di conservazione può essere considerato sufficiente.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata a GARAGE ed ubicata al piano terra di un fabbricato residenziale con accesso sito da via Seneca n 21. L'immobile è ubicato nel cuore di Pescara Porta Nuova, in zona dotata di tutti i servizi pubblici e privati come la stazione di Pescara Porta Nuova e l'università raggiungibili a piedi in pochi minuti. Non regolare urbanisticamente: necessario ripristino stato assentito		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 23, PIANO T**Iscrizioni**

- **Ipoteca conc amministrativa** derivante da Avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Pescara il 03/10/2023
Reg. gen. 14801 - Reg. part. 1691
Importo: € 220.333,64
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.166,82

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a Pescara il 25/07/2023
Reg. gen. 11463 - Reg. part. 8098
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Domanda giudiziale - Impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 02/08/2024
Reg. gen. 12202 - Reg. part. 8859
A favore di
 - Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SENECA 21, PIANO T**Trascrizioni**

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a Pescara il 25/07/2023
Reg. gen. 11463 - Reg. part. 8098
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 02/08/2024
Reg. gen. 12202 - Reg. part. 8859
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Pescara il 25/07/2023

Reg. gen. 11463 - Reg. part. 8098

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 02/08/2024

Reg. gen. 12202 - Reg. part. 8859

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura