

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bocola Oriana, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	16
Premessa	16
Descrizione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2	17
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2	18
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	18
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3	19
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	20
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	20
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	21
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	21
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	21
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	21
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	22
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	22
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	22
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	22
Lotto 1	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1	23
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	23
Titolarità	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1	23
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	24
Confini	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1	24
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	24
Consistenza	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1	24
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1	25

Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	26
Dati Catastali	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1.....	27
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	28
Stato conservativo	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1.....	28
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	28
Parti Comuni	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1.....	28
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1.....	29
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1.....	29
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	29
Stato di occupazione	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1.....	30
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	30
Provenienze Ventennali	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1.....	30
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	31
Formalità pregiudizievoli	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1.....	32
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	33
Normativa urbanistica	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1.....	34
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	34
Regolarità edilizia	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1.....	34
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	35
Vincoli od oneri condominiali	36

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1.....	36
Bene N° 10 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	36
Lotto 2	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	36
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	37
Titolarità.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	37
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	37
Confini.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	37
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	37
Consistenza	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	38
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	38
Cronistoria Dati Catastali	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	38
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	39
Dati Catastali.....	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	41
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	41
Stato conservativo.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	41
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	41
Parti Comuni.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	42
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	42
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	42

Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	43
Stato di occupazione.....	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	43
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	43
Provenienze Ventennali.....	44
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	44
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	45
Formalità pregiudizievoli.....	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	45
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	46
Normativa urbanistica.....	47
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	47
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	47
Regolarità edilizia.....	47
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	48
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	48
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2.....	49
Bene N° 11 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	49
Lotto 3	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	50
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	50
Titolarità.....	50
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	50
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	50
Confini	51
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	51
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	51
Consistenza	51
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	51
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	51

Cronistoria Dati Catastali	52
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	52
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	53
Dati Catastali.....	54
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	54
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	54
Stato conservativo	55
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	55
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	55
Parti Comuni.....	55
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	55
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	55
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	55
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	56
Stato di occupazione.....	56
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	56
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	56
Provenienze Ventennali.....	57
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	57
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	58
Formalità pregiudizievoli.....	59
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	59
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	60
Normativa urbanistica.....	60
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	60
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	61
Regolarità edilizia.....	61
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	61

Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	62
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2.....	62
Bene N° 15 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	63
Lotto 4	63
Completezza documentazione ex art. 567	63
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2	63
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	63
Titolarità.....	63
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2	63
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	64
Confini	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2	64
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	64
Consistenza	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2	64
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	65
Cronistoria Dati Catastali	65
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2	65
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	66
Dati Catastali.....	67
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2	67
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	67
Stato conservativo.....	68
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2	68
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	68
Parti Comuni	68
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2	68
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	68
Servitù, censo, livello, usi civici.....	68
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2	68
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	68

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2.....	69
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	69
Stato di occupazione.....	69
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2.....	69
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	70
Provenienze Ventennali.....	70
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2.....	70
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	71
Formalità pregiudizievoli.....	72
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2.....	72
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	73
Normativa urbanistica.....	74
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2.....	74
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	74
Regolarità edilizia.....	74
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2.....	74
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	75
Vincoli od oneri condominiali.....	76
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2.....	76
Bene N° 9 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	76
Lotto 5.....	76
Completezza documentazione ex art. 567.....	76
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3.....	76
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	77
Titolarità.....	77
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3.....	77
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	77
Confini.....	77
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3.....	77
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	78
Consistenza.....	78

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	78
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	78
Cronistoria Dati Catastali	78
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	78
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	80
Dati Catastali	81
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	81
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	82
Stato conservativo	82
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	82
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	82
Parti Comuni	82
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	82
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	82
Servitù, censo, livello, usi civici	82
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	82
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	83
Caratteristiche costruttive prevalenti	83
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	83
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	83
Stato di occupazione	84
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	84
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	84
Provenienze Ventennali	84
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	84
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	85
Formalità pregiudizievoli	86
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	86
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	87
Normativa urbanistica	88
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	88
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	88

Regolarità edilizia.....	88
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3.....	88
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	89
Vincoli od oneri condominiali.....	90
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3.....	90
Bene N° 13 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	90
Lotto 6.....	90
Completezza documentazione ex art. 567.....	91
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3.....	91
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	91
Titolarità.....	91
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3.....	91
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	91
Confini.....	91
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3.....	91
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	92
Consistenza.....	92
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3.....	92
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	92
Cronistoria Dati Catastali.....	93
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3.....	93
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	94
Dati Catastali.....	95
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3.....	95
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	96
Stato conservativo.....	96
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3.....	96
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	96
Parti Comuni.....	96
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3.....	96
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T.....	96
Servitù, censo, livello, usi civici.....	96

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3	96
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	97
Caratteristiche costruttive prevalenti	97
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3	97
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	97
Stato di occupazione	98
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3	98
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	98
Provenienze Ventennali	98
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3	98
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	99
Formalità pregiudizievoli	100
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3	100
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	101
Normativa urbanistica	102
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3	102
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	102
Regolarità edilizia	102
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3	102
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	103
Vincoli od oneri condominiali	104
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3	104
Bene N° 12 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	104
Lotto 7	104
Completezza documentazione ex art. 567	104
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	104
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	105
Titolarità	105
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	105
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	105
Confini	105
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	105

Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	105
Consistenza	106
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	106
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	106
Cronistoria Dati Catastali	106
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	106
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	108
Dati Catastali	109
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	109
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	109
Stato conservativo	109
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	109
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	110
Parti Comuni	110
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	110
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	110
Servitù, censo, livello, usi civici	110
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	110
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	110
Caratteristiche costruttive prevalenti	110
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	110
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	111
Stato di occupazione	111
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	111
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	111
Provenienze Ventennali	112
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	112
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	113
Formalità pregiudizievoli	114
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	114
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	114
Normativa urbanistica	115

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	115
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	115
Regolarità edilizia	115
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	115
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	116
Vincoli od oneri condominiali	117
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	117
Bene N° 16 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	118
Lotto 8	118
Completezza documentazione ex art. 567	118
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	118
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	118
Titolarità	118
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	118
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	119
Confini	119
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	119
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	119
Consistenza	119
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	119
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	120
Cronistoria Dati Catastali	120
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	120
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	121
Dati Catastali	122
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	122
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	123
Stato conservativo	123
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	123
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	123
Parti Comuni	124
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	124

Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	124
Servitù, censo, livello, usi civici	124
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	124
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	124
Caratteristiche costruttive prevalenti	124
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	124
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	125
Stato di occupazione	125
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	125
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	125
Provenienze Ventennali	126
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	126
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	127
Formalità pregiudizievoli	127
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	127
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	128
Normativa urbanistica	129
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	129
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	129
Regolarità edilizia	129
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	129
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	130
Vincoli od oneri condominiali	131
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	131
Bene N° 14 - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	132
Stima / Formazione lotti	132
Lotto 1	132
Lotto 2	133
Lotto 3	135
Lotto 4	137
Lotto 5	138
Lotto 6	140
Lotto 7	141

Lotto 8	143
Riepilogo bando d'asta	146
Lotto 1	146
Lotto 2	147
Lotto 3	148
Lotto 4	149
Lotto 5	150
Lotto 6	151
Lotto 7	152
Lotto 8	153
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2025 del R.G.E.....	146
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.701,00	154
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 71.868,00	156
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 68.730,00	158
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 81.703,00	160
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 67.487,52	162
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 70.861,50	164
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 78.213,00	166
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 73.393,00	168

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 25/01/2026, il sottoscritto Arch. Bocola Oriana, con studio in Via Celestino V, 10 - 65129 - Pescara (PE), email bocola.oriانا@tiscali.it, PEC oriana.bocola@archiworldpec.it, Cell. 3358245460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

Appartamento posto al primo piano, int.1, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare di ca. 73 mq calpestabili è composta da: un ingresso- soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: una loggia esposta a sud/ovest e un balcone a sud, comunicanti con la zona giorno; un balcone esposto ad ovest nella zona notte.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali.

La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box: nello specifico lo stallo n.12 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

Appartamento posto al secondo piano, int.6, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare di ca. 73 mq calpestabili è composta da: un ingresso- soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di una loggia esposta a sud/ovest e un balcone a sud, comunicanti con la zona giorno; un balcone esposto ad ovest nella zona notte.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali.

La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallo n.11 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

Appartamento posto al secondo piano, int.9, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare di ca. 60 mq calpestabili è composta da: un ingresso- soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto a nord, comunicante con la zona giorno; una loggia esposta ad est nella zona notte.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali.

La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

Appartamento posto al secondo piano, int.10, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare di ca. 73 mq calpestabili è composta da: un ingresso- soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione e ripostiglio, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di un balcone esposto a ovest, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a nord e una loggia a nord/ovest nella zona notte.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali.

La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

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° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.11, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 80 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, bagno e angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un ripostiglio con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto a ovest, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a sud nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con

una pratica edilizia.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali.

La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallone n.9 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

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° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.12, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 80 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, angolo cottura con cucina in dotazione e bagno con disimpegno; due camere con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto ad est, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a sud nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali.

La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallone n.10 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

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° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.13, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 80 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, angolo cottura con cucina in dotazione e bagno con disimpegno; due camere con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto ad est, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a nord nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali.

La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

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° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.11, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 81 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, bagno e angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un ripostiglio con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto a ovest, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a nord nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali.

La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallone n.3 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

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° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Box auto di ca. 27,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un punto acqua e di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.

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° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Box auto di ca. 28,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un punto acqua e di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.

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° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Box auto di ca. 20,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un punto acqua.

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° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Box auto di ca. 19,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

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° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Box auto di ca. 19,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un punto acqua.

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° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Box auto di ca. 28,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.

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° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Box auto di ca. 27,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.

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° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Box auto di ca. 23,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale, finestrato, è dotato di un ripostiglio di ca.7 mq e di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** **Omissis** **** e **** **Omissis** ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** **Omissis** **** e **** **Omissis** ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

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)

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.16 confina: a nord con vano scala e sub.20 di altra ditta, a sud con distacco aereo su corte condominiale, ad est con sub.17 di altra ditta e vano scala.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.3 confina: a nord con corridoio interno collegato all'androne condominiale, ad ovest con il sub.4 della stessa ditta, ad est con sub.2 della stessa ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,70 m	Primo
Balcone sud	7,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	2,70 m	Primo
Balcone nord	8,60 mq	9,60 mq	0,30	2,88 mq	2,70 m	Primo
Loggia nord/sud	4,10 mq	4,60 mq	0,40	1,84 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				90,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera una Superficie Convenzionale complessiva di 91 mq.

Nella stima finale si terrà conto di un posto auto assegnato, stallo n.12, su area condominiale.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3

		Superficie catastale 1393 mq
Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 267,27 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 90,00 mq Rendita € 267,27 Piano 1

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14

Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq
Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Rendita € 48,81 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 30 mq Rendita € 50,61 Piano T

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	16		A3	2	4,5 vani	90 mq	267,27 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	3		C6	2	28	30 mq	50,61 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;

Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;

Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;

Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;

Rivestimenti: ceramica sulle pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici;

Sanitari: in ceramica con vasca;

Infissi esterni: in legno con avvolgibili in plastica; porta d'ingresso blindata;

Infissi interni: porte in legno tamburato;

Altezza utile: 2,70 mt;

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto termico autonomo con caldaia murale esterna incassata e radiatori in alluminio, impianto a gas, tutti originari di costruzione (2009);

Impianto videocitofonico: originario di costruzione (2009);

Terrazzi e balconi: parapetto in muratura intonacato, tinteggiato e pavimento in gres;

Esposizione: Prevalentemente SO;

Scale: gradinata comune fabbricato in cemento armato e finitura in marmo;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale n.12

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;

Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;

Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;

Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;

Infissi esterni: basculante in metallo;

Infissi interni: porta in metallo;
Altezza utile: 2,40 mt;
Impianti: Impianto elettrico sottotraccia originario di costruzione (2009);
Esposizione: Sud.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Contratto di locazione scaduto il 28/02/2026

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'immobile risulta libero

Contratto di locazione scaduto il 28/02/2026

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergo	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	28/03/2006	6456	4067

ASTE GIUDIZIARIE®		Pescara			
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergò	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Pescara il 19/11/2025

Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/12/2009

Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/10/2016
Reg. gen. 13171 - Reg. part. 2190
Quota: 1/1
Importo: € 32.500,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.223,07
Note: A favore di PIEMME IMMOBILIARE SRL con sede in Cepagatti (PE) - c.f.01686040682

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Pescara il 19/11/2025
Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Pescara il 09/12/2009
Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

L'onere di cancellazione per le ipoteche giudiziali consiste nel corrispondere una somma così attualmente calcolata: 0.5% x totale importo ipotecato. Si aggiungono a tale importo €. 35,00 per tasse ipotecarie ed €.59,00 per bollo.

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

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 risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig. **** Omissis ****. A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-DIA n.221 del 14/01/2009 per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta **** Omissis **** dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di **Agibilità** ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data **26/05/2011 al n.prot.3913**

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023 si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, 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'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig. . A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società I

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-**DIA n.221 del 14/01/2009** per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data 26/05/2011 al n.prot.3913

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023 si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 1, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

La scrivente ha ricevuto informazioni parziali sullo stato delle quote condominiali per ciascuna unità oggetto di esecuzione. L'Amministrazione di condominio ha per ora fornito esclusivamente il bilancio consuntivo 2024 e il preventivo 2025, pertanto i dati di seguito menzionati non dichiarano l'eventuale stato debitorio a consuntivo dell'anno 2025.

Saldo finale esercizio 2024: - €850,56

Totale preventivo 2025: - €1.202,00

I dati si riferiscono all'ultimo inquilino in affitto nell'unità, il cui contratto è scaduto il 28/02/2026

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Vedi Bene n.1

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** Omissis ****e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

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)

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.21 confina: a nord con vano scala e sub.25 della stessa ditta, a sud con distacco aereo su corte condominiale, ad est con sub.22 di altra ditta e vano scala.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.4 confina: a nord locale tecnico condominiale, ad ovest con il sub.5 della stessa ditta, ad est con sub.3 della stessa ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,70 m	Secondo
Balcone sud	7,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	2,70 m	Secondo
Balcone nord	8,60 mq	9,60 mq	0,30	2,88 mq	2,70 m	Secondo
Loggia sud/ovest	4,10 mq	4,60 mq	0,40	1,84 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				90,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera una Superficie convenzionale complessiva di 91 mq.

Nella stima finale si terrà conto di un posto auto assegnato, stallo n.11, su area condominiale.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq
Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 267,27 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 90,00 mq Rendita € 267,27 Piano 2

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55

		Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq
Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 34,34 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Superficie catastale 21 mq Rendita € 34,34 Piano T

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state soppresse particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	21		A3	2	4,5 vani	90 mq	267,27 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	4		C6	2	19	21 mq	34,34 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;

Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;

Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;

Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;

Rivestimenti: ceramica sulle pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici;

Sanitari: in ceramica con vasca;

Infissi esterni: in legno con avvolgibili in plastica; porta d'ingresso blindata;

Infissi interni: porte in legno tamburato;

Altezza utile: 2,70 mt;

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto termico autonomo con caldaia murale esterna incassata e radiatori in alluminio, impianto a gas, tutti originari di costruzione (2009);

Impianto videocitofonico: originario di costruzione (2009);

Terrazzi e balconi: parapetto in muratura intonacato, tinteggiato e pavimento in gres;

Esposizione: Prevalentemente SO;

Scale: gradinata comune fabbricato in cemento armato e finitura in marmo;
Posto auto: posto scoperto su area condominiale n.11

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;
Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;
Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;
Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;
Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;
Soffitti: intonacati e tinteggiati;
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;
Infissi esterni: basculante in metallo;
Altezza utile: 2,40 mt;
Impianti: Impianto elettrico sottotraccia originario di costruzione (2009);
Esposizione: Sud.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/09/2024
- Scadenza contratto: 30/09/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Appartamento occupato dalla sig.ra **** Omissis ****

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/09/2024
- Scadenza contratto: 30/09/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Garage occupato dalla sig.ra **** Omissis ****

Vedi Bene n.2

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergo	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergò	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/10/2016
Reg. gen. 13171 - Reg. part. 2190
Quota: 1/1
Importo: € 32.500,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.223,07
Note: A favore di PIEMME IMMOBILIARE SRL con sede in Cepagatti (PE) - c.f.01686040682

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Pescara il 19/11/2025
Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Pescara il 09/12/2009
Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

L'onere di cancellazione per le ipoteche giudiziali consiste nel corrispondere una somma così attualmente calcolata: 0.5% x totale importo ipotecato. Si aggiungono a tale importo €. 35,00 per tasse ipotecarie ed €.59,00 per bollo.

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Pescara il 19/11/2025

Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/12/2009

Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

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 risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig. A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società I

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-**DIA n.221 del 14/01/2009** per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la I o dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di **Agibilità** ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data **26/05/2011 al n.prot.3913**

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023 si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, 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'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig.

A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il

titolo originario veniva intestato anche alla società

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-**DIA n.221 del 14/01/2009** per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta] dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di **Agibilità** ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data **26/05/2011 al n.prot.3913**

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023 si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 6, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 330,00

La scrivente ha ricevuto informazioni parziali sullo stato delle quote condominiali per ciascuna unità oggetto di esecuzione. L'Amministratrice di condominio ha per ora fornito esclusivamente il bilancio consuntivo 2024 e il preventivo 2025, pertanto i dati di seguito menzionati non dichiarano l'eventuale stato debitorio a consuntivo dell'anno 2025.

Saldo finale esercizio 2024: - €.15,59

Totale preventivo 2025:- €.348,99

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Vedi Bene n.2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** Omissis ****e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** Omissis ****e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

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)

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.24 confina: a sud con vano scala e sub.23 di altra ditta, a nord con distacco aereo su corte condominiale, ad ovest con sub.25 della stessa ditta e vano scala.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.13 confina: a nord con cortile comune, ad ovest con sub.12 della stessa ditta, ad est con sub.14 di altra ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,70 m	Secondo
Loggia est	4,60 mq	5,10 mq	0,40	2,04 mq	2,70 m	Secondo
Balcone nord	5,10 mq	5,90 mq	0,25	1,48 mq	2,70 m	Secondo
Loggia nord/sud	4,10 mq	4,60 mq	0,40	1,84 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				74,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera un Superficie Convenzionale complessiva di 74,00 mq.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq
Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1151, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 24 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 72,00 mq Rendita € 207,87 Piano 2

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq
Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 Rendita € 48,81 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 13 Categoria C6

		Cl.2, Cons. 27 Superficie catastale 29 mq Rendita € 48,81 Piano T
--	--	--

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	24		A3	2	3,5 vani	72 mq	207,87 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	13		C6	2	27	29 mq	48,81 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce;
Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;
Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;
Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;
Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;
Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;
Soffitti: intonacati e tinteggiati;
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;
Rivestimenti: ceramica sulle pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici;
Sanitari: in ceramica con doccia;
Infissi esterni: in legno con avvolgibili in plastica; porta d'ingresso blindata;
Infissi interni: porte in legno tamburato;
Altezza utile: 2,70 mt;
Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto termico autonomo con caldaia murale esterna incassata e radiatori in alluminio, impianto a gas, tutti originari di costruzione (2009);
Impianto videocitofonico: originario di costruzione (2009);
Terrazzi e balconi: parapetto in muratura intonacato, tinteggiato e pavimento in gres;
Esposizione: Prevalentemente NE;
Scale: gradinata comune fabbricato in cemento armato e finitura in marmo.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;
Solaio: in latero-cemento;
Copertura: in latero-cemento;
Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;
Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;
Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;
Soffitti: intonacati e tinteggiati;
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;
Infissi esterni: basculante in metallo; porta interna in metallo.
Altezza utile: 2,40 mt;
Impianti: Impianto elettrico sottotraccia originario di costruzione (2009);
Esposizione: Nord.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile risulta libero.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'immobile risulta libero.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergo	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergo	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/10/2016
Reg. gen. 13171 - Reg. part. 2190
Quota: 1/1
Importo: € 32.500,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.223,07
Note: A favore di PIEMME IMMOBILIARE SRL con sede in Cepagatti (PE) - c.f.01686040682

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Pescara il 19/11/2025
Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Pescara il 09/12/2009
Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

L'onere di cancellazione per le ipoteche giudiziali consiste nel corrispondere una somma così attualmente calcolata: 0.5% x totale importo ipotecato. Si aggiungono a tale importo €. 35,00 per tasse ipotecarie ed €.59,00 per bollo.

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/10/2016
Reg. gen. 13171 - Reg. part. 2190
Quota: 1/1
Importo: € 32.500,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.223,07
Note: A favore di PIEMME IMMOBILIARE SRL con sede in Cepagatti (PE) - c.f.01686040682

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Pescara il 19/11/2025
Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Pescara il 09/12/2009
Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

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 risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig. ' A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-**DIA n.221 del 14/01/2009** per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di **Agibilità** ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data **26/05/2011 al n.prot.3913**

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023 si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, 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'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig.

A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-**DIA n.221 del 14/01/2009** per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data 26/05/2011 al n.prot.3913

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023 si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 9, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Vedi Bene n.3

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** Omissis ****e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da Finocchio Adelchi nato a Nocciano (PE) in data 1 marzo 1940 c.f.FNCDCH40C01F908B e Giampietro Eleonora nata a Cugnoli il 16 marzo 1942 c.f.GMPLNR42C56D201S, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

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)

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.25 confina: a sud con vano scala e sub.21 della stessa ditta, a nord con distacco aereo su corte condominiale, ad est con sub.24 della stessa ditta e vano scala.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.2 confina: a nord con corridoio interno collegato all'androne condominiale, ad ovest con il sub.3 della stessa ditta, ad est con sub.15 della stessa ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,70 m	Secondo
Balcone ovest	8,40 mq	9,60 mq	0,30	2,88 mq	2,70 m	Secondo
Balcone nord	7,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	2,70 m	Secondo
Loggia nord/ovest	4,10 mq	4,60 mq	0,40	1,84 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				90,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera una Superficie Convenzionale complessiva di 91 mq.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq
Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 25

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 267,27 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 25 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 90,00 mq Rendita € 267,27 Piano 2

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU

		Cl.3 Superficie catastale 1393 mq
Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 Rendita € 48,81 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 Superficie catastale 29 mq Rendita € 48,81 Piano T

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	25		A3	2	4,5 vani	90 mq	267,27 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	2		C6	2	27	29 mq	48,81 €	T	

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;

Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;

Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;

Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;

Rivestimenti: ceramica sulle pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici;

Sanitari: in ceramica con vasca;

Infissi esterni: in legno con avvolgibili in plastica; porta d'ingresso blindata;

Infissi interni: porte in legno tamburato;

Altezza utile: 2,70 mt;

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto termico autonomo con caldaia murale esterna incassata e radiatori in alluminio, impianto a gas, tutti originari di costruzione (2009); una unità split per climatizzazione.

Impianto videocitofonico: originario di costruzione (2009);

Terrazzi e balconi: parapetto in muratura intonacato, tinteggiato e pavimento in gres;

Esposizione: Prevalentemente NO;

Scale: gradinata comune fabbricato in cemento armato e finitura in marmo.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;

Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;

Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;

Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;

Infissi esterni: basculante in metallo;

Infissi interni: porta in metallo;

Altezza utile: 2,40 mt;

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia originario di costruzione (2009);

Esposizione: Sud.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2026
- Scadenza contratto: 31/12/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

Registrazione del contratto successiva al pignoramento.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

L'appartamento è occupato dall'esecutato.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2026
- Scadenza contratto: 31/12/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

Vedi Bene n. 4

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al	**** Omissis ****				
		Atto di compravendita			

19/11/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergò	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergò	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/10/2016
Reg. gen. 13171 - Reg. part. 2190
Quota: 1/1
Importo: € 32.500,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.223,07
Note: A favore di PIEMME IMMOBILIARE SRL con sede in Cepagatti (PE) - c.f.01686040682

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Pescara il 19/11/2025
Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Pescara il 09/12/2009
Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

L'onere di cancellazione per le ipoteche giudiziali consiste nel corrispondere una somma così attualmente calcolata: 0.5% x totale importo ipotecato. Si aggiungono a tale importo €. 35,00 per tasse ipotecarie ed €.59,00 per bollo.

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 25/10/2016

Reg. gen. 13171 - Reg. part. 2190

Quota: 1/1

Importo: € 32.500,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.223,07

Note: A favore di PIEMME IMMOBILIARE SRL con sede in Cepagatti (PE) - c.f.01686040682

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Pescara il 19/11/2025

Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/12/2009

Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

L'onere di cancellazione per le ipoteche giudiziali consiste nel corrispondere una somma così attualmente calcolata: 0.5% x totale importo ipotecato. Si aggiungono a tale importo €. 35,00 per tasse ipotecarie ed €.59,00 per bollo.

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

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 risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig. [redacted]. A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società [redacted].

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione

del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-DIA n.221 del 14/01/2009 per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di **Agibilità** ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data **26/05/2011 al n.prot.3913**

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023 si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, 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'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig.

A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-DIA n.221 del 14/01/2009 per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data 26/05/2011 al n.prot.3913

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023 si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 10, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00.

La scrivente ha ricevuto informazioni parziali sullo stato delle quote condominiali per ciascuna unità oggetto di esecuzione. L'Amministratrice di condominio ha per ora fornito esclusivamente il bilancio consuntivo 2024 e il preventivo 2025, pertanto i dati di seguito menzionati non dichiarano l'eventuale stato debitorio a consuntivo dell'anno 2025.

Saldo finale esercizio 2024: - € 414,84

Totale preventivo 2025: - € 817,96

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi Bene n.4

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** Omissis ****e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da Finocchio Adelchi nato a Nocciano (PE) in data 1 marzo 1940 c.f.FNCDCH40C01F908B e Giampietro Eleonora nata a Cugnoli il 16 marzo 1942 c.f.GMPLNR42C56D201S, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

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)

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.26 confina: a nord con vano scala e sub.29 della stessa ditta, a sud con distacco aereo su corte condominiale, ad est con sub.27 della stessa ditta e vano scala.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.6 confina: a nord con il sub.7 di altra ditta, ad ovest con corte esterna comune, ad est con sub.5 della stessa ditta.

CONSISTENZA**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	34,20 mq	1	34,20 mq	2,70 m	Terzo
Abitazione porz. mansardata	49,80 mq	57,60 mq	0,75	43,20 mq	2,20 m	Terzo
Balcone ovest	12,50 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	2,70 m	Terzo
Balcone sud	8,60 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	2,20 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, come da progetto di recupero abitativo, ha una superficie calpestabile residenziale autorizzata di ca.70 mq.

Nella stima finale si terrà conto di un posto auto assegnato, stallo n.9, su area condominiale.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051

		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq
Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 26 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 267,27 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 11/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 26 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98,00 mq Rendita € 267,27 Piano 3
Dal 11/01/2023 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 26 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 97,00 mq Rendita € 267,27 Piano 3

Dal 19/11/2025 al 13/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 26 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 99,00 mq Rendita € 267,27 Piano 3
------------------------------	-------------------	--

13/04/2026 - Variazione catastale n. PE0040556;

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40

Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq
Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 36,15 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 23 mq Rendita € 36,15 Piano T

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state soppresse particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbia	21	1151	26		A3	2	4,5 vani	97 mq	267,27 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo sono risultate due difformità: l'assenza di una seconda finestra all'interno di una camera e la presenza di un solo bagno. Il secondo bagno, previsto nel progetto di recupero abitativo del 2009 e riportato sulla planimetria catastale, è rimasto ripostiglio.

La finestra, prevista nel progetto di recupero degli spazi abitativi del sottotetto del 2009, non è stata realizzata. Tale difformità dovrà essere regolarizzata da un punto di vista urbanistico, perchè in caso contrario, il vano in oggetto non potrebbe essere destinato a camera, in quanto non si verificherebbe il rapporto aeroilluminante tra superficie finestrata e superficie di pavimento per un locale abitabile. Si ritiene pertanto di dover aggiornare la

planimetria catastale relativamente al locale wc segnando anche le porzioni destinate ad arredo fisso/guardaroba non riportate nella planimetria attuale.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	6		C6	2	20	23 mq	36,15 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;

Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;

Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;

Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;

Rivestimenti: ceramica sulle pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici;

Sanitari: in ceramica con doccia;

Infissi esterni: in legno con avvolgibili in plastica; porta d'ingresso blindata;

Infissi interni: porte in legno tamburato;

Altezza utile: 2,70 mt e altezza media di 2,20 mt nella porzione mansardata;

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto termico autonomo con caldaia murale esterna incassata e radiatori in alluminio, impianto a gas, tutti originari di costruzione (2009); si aggiungono due condizionatori con unità split nella zona giorno e in una camera.

Impianto videocitofonico: originario di costruzione (2009);

Terrazzi e balconi: parapetto in muratura intonacato, tinteggiato e pavimento in gres;

Esposizione: Prevalentemente SO;

Scale: gradinata comune fabbricato in cemento armato e finitura in marmo;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale n.9.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;

Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;

Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;

Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;

Infissi esterni: basculante in metallo;

Altezza utile: 2,40 mt;

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia originario di costruzione (2009);
Esposizione: Sud/Ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/10/2017
- Scadenza contratto: 30/08/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Contratto rinnovato con scadenza al 30/08/2029.
L'appartamento è occupato dal sig.**** Omissis ****.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/10/2017
- Scadenza contratto: 30/08/2021

Vedi Bene n.5

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergo	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergo	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Pescara il 19/11/2025
Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Pescara il 09/12/2009
Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Pescara il 19/11/2025
Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/12/2009
Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

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 risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig. ' ' . A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società ' ' .

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

- DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;
- Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;
- DIA n.221 del 14/01/2009 per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta ' ' dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data 26/05/2011 al n.prot.3913

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della **SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022**. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con **SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023** si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Sono risultate infatti due difformità: l'assenza di una seconda finestra all'interno di una camera e la presenza di un solo bagno.

Il secondo bagno, previsto nel progetto di recupero abitativo del 2022, è rimasto ripostiglio come in origine. Difatti, la successiva agibilità depositata nel 2023, certifica gli impianti delle unità immobiliari al sottotetto come da collaudo del 2009, senza alcuna variante. Per la regolarità edilizia, ad oggi, non si ritiene pertanto necessaria la realizzazione di un secondo bagno che comporterebbe, oltre i costi d'opera, una nuova certificazione idrosanitaria e una nuova SCAGI ma, la sola sanatoria attraverso il deposito di una CILA.

Per quanto riguarda la finestra non realizzata, prevista nel progetto di recupero degli spazi abitativi del sottotetto del 2022, tale difformità dovrà essere regolarizzata perchè, da un punto di vista urbanistico, il vano in oggetto non potrebbe essere destinato a camera, in quanto non si verificherebbe il rapporto aeroilluminante tra superficie finestrata e superficie di pavimento per un locale abitabile. Il diritto di abitabilità del vano camera, d'altro canto, è stato acquisito anche tramite il pagamento di oneri specifici regionali. L'apertura della finestra su muro esterno non portante non comporterà alcun deposito strutturale.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate sarà quindi possibile presentare un'unica pratica edilizia.

Per la definizione dei costi bisognerà tener conto di, tutta l'attività edilizia (apertura del foro finestra, l'installazione dell'infilso e il ripristino della finitura sulle pareti), i costi amministrativi per il deposito di una CILA in sanatoria, la parcella media del tecnico, il tutto per un importo di ca. €.4000.

Si aggiunge il costo di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) per un importo medio di €.250,00.

Dal sopralluogo è stata inoltre rilevata anche la mancata presenza di arredi fissi, come da progetto di recupero del sottotetto. Nel caso specifico l'arredo fisso sottrae superficie calpestabile per garantire il raggiungimento dei parametri minimi di aeroilluminazione. Si tratta di una anomalia facilmente superabile attraverso la realizzazione di armadi a muro.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, 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'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig. [redacted] A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società [redacted]

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-**DIA n.221 del 14/01/2009** per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta

dichiarava la fine lavori del fabbricato già

collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data 26/05/2011 al n.prot.3913

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera. Con SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023 si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 11, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 380,00.

La scrivente ha ricevuto informazioni parziali sullo stato delle quote condominiali per ciascuna unità oggetto di esecuzione. L'Amministratrice di condominio ha per ora fornito esclusivamente il bilancio consuntivo 2024 e il preventivo 2025, pertanto i dati di seguito menzionati non dichiarano l'eventuale stato debitorio a consuntivo dell'anno 2025.

Saldo finale esercizio 2024: - €861,66

Totale preventivo 2025: - €1.243,02

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi Bene n.5

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** Omissis ****e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** Omissis ****e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

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)

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.27 confina: a nord con vano scala e sub.28 della stessa ditta, a sud con distacco aereo su corte condominiale, ad ovest con sub.26 della stessa ditta e vano scala.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.5 confina: con il sub.7 di altra ditta, ad ovest con il sub.6 della stessa ditta, ad est con sub.4 della stessa ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	34,60 mq	1	34,60 mq	2,70 m	Terzo
Abitazione porz. mansardata	49,80 mq	59,00 mq	0,75	44,25 mq	2,20 m	Terzo
Balcone est	15,80 mq	16,60 mq	0,30	4,98 mq	2,70 m	Terzo
Balcone sud	10,80 mq	11,70 mq	0,25	2,92 mq	2,20 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				86,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera una Superficie Convenzionale complessiva di 87,00 mq

L'unità immobiliare, come da progetto di recupero abitativo, ha una superficie residenziale autorizzata calpestabile di ca.61 mq

Nella stima finale si terrà conto di un posto auto assegnato, stallo n.10, su area condominiale.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq
Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 27 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 11/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 27 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 102,00 mq Rendita € 267,27 Piano 3

Dal 11/01/2023 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 27 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 101,00 mq Rendita € 267,27 Piano 3
--	-------------------	---

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;
25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;
07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;
06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;
30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq

Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Rendita € 34,34 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Superficie catastale 20 mq Rendita € 34,34 Piano T

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	27		A3	2	4,5 vani	101 mq	296,96 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo sono risultate due difformità: l'assenza di una finestra all'interno di una camera e l'assenza di una parete di separazione tra zona guardaroba e camera.

La finestra, prevista nel progetto di recupero degli spazi abitativi del sottotetto, non è stata realizzata.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate da un punto di vista urbanistico, perchè in caso contrario, il vano in oggetto non potrebbe essere destinato a camera, in quanto non si verificherebbe il rapporto aeroilluminante tra superficie finestrata e superficie di pavimento per un locale abitabile.

Si aggiunge che, in un altro vano camera, sulla planimetria catastale attuale non è stata segnata la porzione destinata ad arredo fisso/guardaroba. Per questa sola anomalia non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	5		C6	2	19	20 mq	34,34 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3**

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3**

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3**

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;

Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;

Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;

Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;

Rivestimenti: ceramica sulle pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici;

Sanitari: in ceramica con doccia;

Infissi esterni: in legno con avvolgibili in plastica; porta d'ingresso blindata;

Infissi interni: porte in legno tamburato;

Altezza utile: 2,70 mt e altezza media di 2,20 mt nella porzione mansardata;

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto termico autonomo con caldaia murale esterna incassata e radiatori in alluminio, impianto a gas, tutti originari di costruzione (2009).

Impianto videocitofonico: originario di costruzione (2009);

Terrazzi e balconi: parapetto in muratura intonacato, tinteggiato e pavimento in gres;

Esposizione: Prevalentemente SE;

Scale: gradinata comune fabbricato in cemento armato e finitura in marmo;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale n.10.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;

Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;

Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;

Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;

Infissi esterni: basculante in metallo;

Altezza utile: 2,40 mt;

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia originario di costruzione (2009);

Esposizione: Sud.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2022
- Scadenza contratto: 31/05/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto è stato rinnovato con scadenza al 31 maggio 2030.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2022
- Scadenza contratto: 31/05/2026

Vedi Bene n.6

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergo	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergo	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Pescara il 19/11/2025
Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Pescara il 09/12/2009
Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Pescara il 19/11/2025
Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/12/2009
Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

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 risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig. T A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-DIA n.221 del 14/01/2009 per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data 26/05/2011 al n.prot.3913

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della **SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022**. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con **SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023** si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

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.

Dal sopralluogo si è rilevato che **non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.**

Sono risultate infatti due difformità: l'assenza di una seconda finestra all'interno di una camera e l'assenza di un tramezzo tra la stessa camera e il vano guardaroba.

In merito al tramezzo, basterà ripristinarlo per confinare la parte indicata sul progetto destinata a guardaroba. Per quanto riguarda la finestra non realizzata, prevista nel progetto di recupero degli spazi abitativi del sottotetto del 2022, tale difformità dovrà essere regolarizzata perchè, da un punto di vista urbanistico, il vano in oggetto non potrebbe essere destinato a camera, in quanto non si verificherebbe il rapporto aeroilluminante tra superficie finestrata e superficie di pavimento per un locale abitabile. Il diritto di abitabilità del vano camera, d'altro canto, è stato acquisito anche tramite il pagamento di oneri specifici regionali. L'apertura della finestra su muro esterno non portante non comporterà alcun deposito strutturale.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate sarà quindi possibile presentare un'unica pratica edilizia.

Per la definizione dei costi bisognerà tener conto di, tutta l'attività edilizia (apertura del foro finestra, l'installazione dell'infisso e il ripristino della finitura sulle pareti, realizzazione di tramezzo e porta), i costi amministrativi per il deposito di una CILA in sanatoria, la parcella media del tecnico, il tutto per un importo di ca. €5.000,00.

Si aggiunge il costo di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) per un importo medio di €250,00.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, 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'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig. .

A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-DIA n.221 del 14/01/2009 per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la , dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data 26/05/2011 al n.prot.3913

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove

finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.
Con SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023 si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 12, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00.

La scrivente ha ricevuto informazioni parziali sullo stato delle quote condominiali per ciascuna unità oggetto di esecuzione. L'Amministratrice di condominio ha per ora fornito esclusivamente il bilancio consuntivo 2024 e il preventivo 2025, pertanto i dati di seguito menzionati non dichiarano l'eventuale stato debitorio a consuntivo dell'anno 2025.

Saldo finale esercizio 2024: - €332,62

Totale preventivo 2025:- €757,07

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Vedi Bene n.6

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** Omissis

**** e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

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)

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.28 confina: a sud con vano scala e sub.27 della stessa ditta, a nord con distacco aereo su corte condominiale, ad ovest con sub.29 della stessa ditta e vano scala.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.15 confina: a nord con ingresso condominiale, ad ovest con sub.2 della stessa ditta, ad est con cortile condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	34,60 mq	1	34,60 mq	2,70 m	Terzo
Abitazione porz. mansardata	49,80 mq	59,00 mq	0,75	44,25 mq	2,20 m	Terzo
Balcone est	15,80 mq	16,60 mq	0,30	4,98 mq	2,70 m	Terzo
Balcone nord	10,80 mq	11,70 mq	0,25	2,92 mq	2,20 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				86,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera una Superficie Convenzionale complessiva di 87,00 mq.

L'unità immobiliare, come da progetto di recupero abitativo, ha una superficie calpestabile residenziale autorizzata di ca.61 mq.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2006 al 30/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46

Dal 07/11/2006 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 25/11/2008 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 25/11/2008 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 14/05/2009 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Superficie catastale 1393 mq
Dal 11/01/2023 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 28 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 3
Dal 06/02/2025 al 11/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 28 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 102,00 mq Rendita € 267,27 Piano 3
Dal 19/11/2025 al 06/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 28 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 102,00 mq Rendita € 267,27 Piano 3

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state soppresse particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2006 al 30/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 25/11/2008 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 25/11/2008 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 14/05/2009 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq
Dal 06/02/2025 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 15 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 Rendita € 52,42 Piano T
Dal 19/11/2025 al 06/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 15 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 Superficie catastale 34 mq Rendita € 52,42 Piano T

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;
30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	28		A3	2	4,5 vani	102 mq	267,27 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo sono risultate due difformità: l'assenza di una finestra all'interno di una camera e l'assenza di una parete di separazione tra zona guardaroba e camera.

La finestra, prevista nel progetto di recupero degli spazi abitativi del sottotetto, non è stata realizzata.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate da un punto di vista urbanistico, perchè in caso contrario, il vano in oggetto non potrebbe essere destinato a camera, in quanto non si verificherebbe il rapporto aeroilluminante tra superficie finestrata e superficie di pavimento per un locale abitabile.

Si aggiunge che, in un altro vano camera, sulla planimetria catastale attuale non è stata segnata la porzione destinata ad arredo fisso/guardaroba. Per questa sola anomalia non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	15		C6	2	29	34 mq	52,42 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;

Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;

Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;

Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;

Rivestimenti: ceramica sulle pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici;

Sanitari: in ceramica con doccia;

Infissi esterni: in legno con avvolgibili in plastica; porta d'ingresso blindata;

Infissi interni: porte in legno tamburato;

Altezza utile: 2,70 mt e altezza media di 2,20 mt nella porzione mansardata;

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto termico autonomo con caldaia murale esterna incassata e radiatori in alluminio, impianto a gas, tutti originari di costruzione (2009).

Impianto videocitofonico: originario di costruzione (2009);

Terrazzi e balconi: parapetto in muratura intonacato, tinteggiato e pavimento in gres;

Esposizione: Prevalentemente NE;

Scale: gradinata comune fabbricato in cemento armato e finitura in marmo.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;

Solaio: in latero-cemento;

Copertura: in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;

Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;

Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;

Infissi esterni: basculante in metallo; porta interna in metallo.

Altezza utile: 2,40 mt;

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia originario di costruzione (2009);

Esposizione: Sud/Est.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/11/2022
- Scadenza contratto: 30/11/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

L'immobile è occupato dal sig. **** Omissis ****.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/11/2022
- Scadenza contratto: 30/11/2026

Vedi Bene n.7

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergò	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergò	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Pescara il 19/11/2025

Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/12/2009

Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Pescara il 19/11/2025

Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

• **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/12/2009

Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

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 risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig. ' A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

- DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;
- Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;
- DIA n.221 del 14/01/2009 per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la I
dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data 26/05/2011 al n.prot.3913

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della **SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022**. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con **SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023** si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

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.

Dal sopralluogo si è rilevato che **non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e il progetto allegato all'ultima autorizzazione**.

Sono risultate infatti due difformità: l'assenza di una seconda finestra all'interno di una camera e l'assenza di un tramezzo tra la stessa camera e il vano guardaroba.

In merito al tramezzo, basterà ripristinarlo per confinare la parte indicata sul progetto destinata a guardaroba. Per quanto riguarda la finestra non realizzata, prevista nel progetto di recupero degli spazi abitativi del sottotetto del 2022, tale difformità dovrà essere regolarizzata perchè, da un punto di vista urbanistico, il vano in oggetto non potrebbe essere destinato a camera, in quanto non si verificherebbe il rapporto aeroilluminante tra superficie finestrata e superficie di pavimento per un locale abitabile. Il diritto di abitabilità del vano camera, d'altro canto, è stato acquisito anche tramite il pagamento di oneri specifici regionali. L'apertura della finestra su muro esterno non portante non comporterà alcun deposito strutturale.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate sarà quindi possibile presentare un'unica pratica edilizia.

Per la definizione dei costi bisognerà tener conto di, tutta l'attività edilizia (apertura del foro finestra, l'installazione dell'infisso e il ripristino della finitura sulle pareti, realizzazione di tramezzo e porta), i costi amministrativi per il deposito di una CILA in sanatoria, la parcella media del tecnico, il tutto per un importo di ca. €5.000,00.

Si aggiunge il costo di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) per un importo medio di €250,00.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, 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'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig. A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il

titolo originario veniva intestato anche alla società

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-**DIA n.221 del 14/01/2009** per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data 26/05/2011 al n.prot.3913

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023 si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 13, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 425,00

La scrivente ha ricevuto informazioni parziali sullo stato delle quote condominiali per ciascuna unità oggetto di esecuzione. L'Amministratrice di condominio ha per ora fornito esclusivamente il bilancio consuntivo 2024 e il preventivo 2025, pertanto i dati di seguito menzionati non dichiarano l'eventuale stato debitorio a consuntivo dell'anno 2025.

Saldo finale esercizio 2024: - €119,62

Totale preventivo 2025:- €544,44

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi Bene n.7

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Trattandosi di beni realizzati dall'esecutata impresa costruttrice, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto del terreno, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara l'11/06/2003 ai nn.8972/6194, pervenuto da **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore non ha depositato visura camerale della società. Tale documento è stato acquisito dalla scrivente e allegato alla perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

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)

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.29 confina: a sud con vano scala e sub.26 della stessa ditta, a nord con distacco aereo su corte condominiale, ad est con sub.28 della stessa ditta e vano scala.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.21, part.1151, sub.12 confina: a nord con cortile comune, ad ovest con sub.11 di altra ditta, ad est con sub.13 della stessa ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	34,20 mq	1	34,20 mq	2,70 m	Terzo
Abitazione porz. mansardata	49,80 mq	57,60 mq	0,75	43,20 mq	2,20 m	Terzo
Balcone ovest	12,50 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	2,70 m	Terzo
Balcone sud	8,60 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	2,20 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, come da progetto di recupero abitativo, ha una superficie calpestabile residenziale autorizzata di ca.70 mq.

Nella stima finale si terrà conto di un posto auto assegnato, stallo n.3, su area condominiale.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq

Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 267,27 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 11/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98,00 mq Rendita € 267,27 Piano 3
Dal 11/01/2023 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98,00 mq Rendita € 267,27 Piano 3
Dal 19/11/2025 al 14/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 99,00 mq Rendita € 267,27 Piano 3

14/04/2026 - Variazione catastale n.PE0040729;

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46

Dal 06/03/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 09 Reddito dominicale € 6,55 Reddito agrario € 5,46
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1051 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 84 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 6,14
Dal 07/11/2006 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1101 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 93 Reddito dominicale € 6,47 Reddito agrario € 5,40
Dal 25/11/2008 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151 Categoria EU Cl.3 Superficie catastale 1393 mq
Dal 14/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Rendita € 50,61 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1151, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 30 mq Rendita € 50,61 Piano T

14/05/2009 - COSTITUZIONE Pratica n. PE0094360 in atti dal 14/05/2009;

25/11/2008 - Tipo Mappale Pratica n. PE0242190 in atti dal 25/11/2008 - Nella variazione è stata soppressa particella 1101;

07/11/2006 - FRAZIONAMENTO Pratica n. PE0126866 in atti dal 07/11/2006 - Nella variazione sono state sopprese particelle 1051 e 979, sono state variate particelle 1102-1103; comprende la particella 979;

06/03/2006 - Atto del Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 27412 - COMPRAVENDITA;

30/05/2003 - Atto del Pubblico ufficiale DI PIERDOMENICO GIOVANNI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 12397 - COMPRAVENDITA.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	29		A3	2	4,5 vani	97 mq	267,27 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo sono risultate due difformità: l'assenza di una seconda finestra all'interno di una camera e la presenza di un solo bagno. Il secondo bagno, previsto nel progetto di recupero abitativo del 2009 e, riportato sulla planimetria catastale, è rimasto ripostiglio.

La finestra, prevista nel progetto di recupero degli spazi abitativi del sottotetto del 2009, non è stata realizzata. Tale difformità dovrà essere regolarizzata da un punto di vista urbanistico, perchè in caso contrario, il vano in oggetto non potrebbe essere destinato a camera, in quanto non si verificherebbe il rapporto aeroilluminante tra superficie finestrata e superficie di pavimento per un locale abitabile. Si ritiene pertanto di dover aggiornare la planimetria catastale relativamente al locale wc segnando anche le porzioni destinate ad arredo fisso/guardaroba non riportate nella planimetria attuale.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	21	1151	12		C6	2	28	30 mq	50,61 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: l'ingresso, l'atrio - vano scala con ascensore, i locali contatori al piano terra. La corte comune che circonda il fabbricato è principalmente spazio di manovra per i box auto. Sulla stessa area sono stati individuati e segnati dei posti auto ad uso esclusivo per alcune residenze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

La strada chiusa che da via Campo Romano raggiunge il civico 7 è di proprietà del confinante: pertanto si configura una servitù di passaggio. In origine questa porzione stradale era parte di un tracciato stradale previsto dal PRG non più realizzato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;

Solaio: in latero-cemento; Copertura: in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;

Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;

Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;

Rivestimenti: ceramica sulle pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici;

Sanitari: in ceramica con doccia;

Infissi esterni: in legno con avvolgibili in plastica; porta d'ingresso blindata;

Infissi interni: porte in legno tamburato;

Altezza utile: 2,70 mt e altezza media di 2,20 mt nella porzione mansardata;

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto termico autonomo con caldaia murale esterna incassata e radiatori in alluminio, impianto a gas, tutti originari di costruzione (2009); si aggiungono due condizionatori con unità split nella zona giorno e in una camera.

Impianto videocitofonico: originario di costruzione (2009);
Terrazzi e balconi: parapetto in muratura intonacato, tinteggiato e pavimento in gres;
Esposizione: Prevalentemente NO;
Scale: gradinata comune fabbricato in cemento armato e finitura in marmo;
Posto auto: posto scoperto su area condominiale n.3

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce; Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;
Solaio: in latero-cemento;
Copertura: in latero-cemento;
Manto di copertura: tegole tipo Portoghesi;
Pareti esterne: muratura a cassetta con isolante interposto con intonaco termico esterno e finitura con rasante colorato;
Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;
Soffitti: intonacati e tinteggiati;
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;
Infissi esterni: basculante in metallo; porta interna in metallo.
Altezza utile: 2,40 mt;
Impianti: Impianto elettrico sottotraccia originario di costruzione (2009);
Esposizione: Nord.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/03/2019
- Scadenza contratto: 28/02/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto rinnovato con scadenza al 28 febbraio 2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Immobile occupato dalla sig.ra **** Omissis ****

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/03/2019
- Scadenza contratto: 28/02/2023

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergò	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	30/05/2003	12397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	11/06/2003	8972	6194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergo	06/03/2006	27412	10949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	28/03/2006	6456	4067
		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.

Il terreno perveniva da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Pescara il 19/11/2025

Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/12/2009

Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Pescara il 19/11/2025

Reg. gen. 17439 - Reg. part. 12795

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/12/2009

Reg. gen. 20771 - Reg. part. 3507

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Frazione n.12 per un montante di €.150.000,00 (75.000,00) attribuita all'unità. Annotazione derivante da Ipoteca volontaria iscritta il 13/12/2006 ai nn.26584/6355 nascente da concessione mutuo.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, PIANO T

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

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 risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig. 7

A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il

titolo originario veniva intestato anche alla società

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in

precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-DIA n.221 del 14/01/2009 per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data 26/05/2011 al n.prot.3913

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della **SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022**. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con **SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023** si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Sono risultate infatti due difformità: l'assenza di una seconda finestra all'interno di una camera e la presenza di un solo bagno.

Il secondo bagno, previsto nel progetto di recupero abitativo del 2022, è rimasto ripostiglio come in origine. Difatti, la successiva agibilità depositata nel 2023, certifica gli impianti delle unità immobiliari al sottotetto come da collaudo del 2009, senza alcuna variante. Per la regolarità edilizia, ad oggi, non si ritiene pertanto necessaria la realizzazione di un secondo bagno che comporterebbe, oltre i costi d'opera, una nuova certificazione idrosanitaria e una nuova SCAGI ma, la sola sanatoria attraverso il deposito di una CILA.

Per quanto riguarda la finestra non realizzata, prevista nel progetto di recupero degli spazi abitativi del sottotetto del 2022, tale difformità dovrà essere regolarizzata perchè, da un punto di vista urbanistico, il vano in oggetto non potrebbe essere destinato a camera, in quanto non si verificherebbe il rapporto aeroilluminante tra superficie finestrata e superficie di pavimento per un locale abitabile. Il diritto di abitabilità del vano camera, d'altro canto, è stato acquisito anche tramite il pagamento di oneri specifici regionali. L'apertura della finestra su muro esterno non portante non comporterà alcun deposito strutturale.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate sarà quindi possibile presentare un'unica pratica edilizia.

Per la definizione dei costi bisognerà tener conto di, tutta l'attività edilizia (apertura del foro finestra, l'installazione dell'infixo e il ripristino della finitura sulle pareti), i costi amministrativi per il deposito di una CILA in sanatoria, la parcella media del tecnico, il tutto per un importo di ca. €.4000.

Si aggiunge il costo di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) per un importo medio di €.250,00.

Dal sopralluogo è stata inoltre rilevata anche la mancata presenza di arredi fissi, come da progetto di recupero del sottotetto. Nel caso specifico l'arredo fisso sottrae superficie calpestabile per garantire il raggiungimento dei parametri minimi di aeroilluminazione. Si tratta di una anomalia facilmente superabile attraverso la realizzazione di armadi a muro.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, 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'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato legittimato e realizzato attraverso i seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.6 del 01/02/2006 con successiva Voltura n.5138 del 28/06/2006.

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra destinato ad autorimesse e ripostigli oltre a locali ad uso condominiale; un primo e secondo piano con 5 unità abitative ciascuno; un sottotetto con 4 monolocali e locali deposito. La Ditta richiedente era dei proprietari del lotto, i sig.

. A seguito di atto di compravendita e richiesta di voltura, il titolo originario veniva intestato anche alla società

In corso d'opera sono poi state autorizzate diverse varianti:

-DIA n.9287 del 28/12/2006 per quote di progetto non corrispondenti alle quote in sito, difatti la realizzazione del fabbricato ha comportato uno sbancamento del terreno in corrispondenza del perimetro del lotto;

-Permesso di Costruire n.61 del 03/10/2007 per aumentare l'altezza minima del sottotetto autorizzata in precedenza, lasciando invariata la distribuzione interna;

-**DIA n.221 del 14/01/2009** per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in modo da garantire una migliore accessibilità alle autorimesse e per la creazione di corridoi di accesso interni dall'androne.

In data 12/06/2009 la Ditta dichiarava la fine lavori del fabbricato già collaudato l'11/06/2009 unitamente al muro di contenimento a confine del lotto.

In data 15/06/2009 la ditta depositava richiesta di Certificato di Agibilità ai sensi art.25 del TU 380/2001 all'epoca vigente: la richiesta veniva attestata in data 26/05/2011 al n.prot.3913

I locali sottotetto già in parte residenziali, composti da monolocale abitabile con bagno e locali di sgombero, venivano ulteriormente recuperati ai sensi della L.R. 10/2011 attraverso la presentazione della SCIA prot.n.0010301 del 29/07/2022. Tale SCIA per recupero abitativo prevedeva l'apertura di quattro nuove finestre per garantire il rispetto del parametro di aeroilluminazione nei vani adibiti a camera.

Con SCAGI n.prot.0000597 del 16/01/2023 si certificava l'agibilità dei locali sottotetto così recuperati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSCIANO (PE) - VIA CAMPO ROMANO N.7, INTERNO 14, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 366,00

La scrivente ha ricevuto informazioni parziali sullo stato delle quote condominiali per ciascuna unità oggetto di esecuzione. L'Amministratrice di condominio ha per ora fornito esclusivamente il bilancio consuntivo 2024 e il preventivo 2025, pertanto i dati di seguito menzionati non dichiarano l'eventuale stato debitorio a consuntivo dell'anno 2025.

Saldo finale esercizio 2024:+ €9,22

Totale preventivo 2025:- €369,55

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi Bene n.8

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1
Appartamento posto al primo piano, int.1, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 - Rosciano (PE).
L'unità immobiliare di ca. 73 mq calpestabili è composta da: un ingresso- soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: una loggia esposta a sud/ovest e un balcone a sud, comunicanti con la zona giorno; un balcone esposto ad ovest nella zona notte.
Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box: nello specifico lo stallone n.12 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.
Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 16, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 - semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per abitazioni civili in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 590,00 €/mq fino ad un massimo di 880,00 €/mq.

Il numero di vendite presenti all'interno del comune di Rosciano è esiguo e si riferisce per lo più a case indipendenti o semindipendenti, tipologia più apprezzata nella zona. Alla luce di ciò prudenzialmente ci si può attestare sul valore medio OMI di 713,00 €/mq che corrisponde al valore normale specifico dell'unità immobiliare considerando taglio e livello di piano. Tale valore si avvicina al valore medio statistico indicato dal Borsino Immobiliare calcolato anche rispetto alla vetustà e condizioni di manutenzione dell'immobile.

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 28,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un punto acqua e di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 – semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per box in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 435,00 €/mq fino ad un massimo di 650,00 €/mq.

Per l'unità immobiliare in oggetto valutata come pertinenza dell'appartamento ci si attesta su un valore di partenza minimo di 435,00 €/mq. Per la dimensione, maggiore di un box standard e, per la presenza di un ingresso interno collegato all'androne, si applica un coefficiente d'incremento del 10%.

Da ciò si ottiene un valore unitario di 478,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1	91,00 mq	713,00 €/mq	€ 64.883,00	100,00%	€ 64.883,00
Bene N° 10 - Garage Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	31,00 mq	478,00 €/mq	€ 14.818,00	100,00%	€ 14.818,00
Valore di stima:					€ 79.701,00

Valore finale di stima: € 79.701,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2
Appartamento posto al secondo piano, int.6, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).
L'unità immobiliare di ca. 73 mq calpestabili è composta da: un ingresso- soggiorno, angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di una loggia esposta a sud/ovest e un balcone a sud, comunicanti con la zona giorno; un balcone esposto ad ovest

nella zona notte.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallone n.11 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 21, Categoria A3

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 - semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per abitazioni civili in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 590,00 €/mq fino ad un massimo di 880,00 €/mq.

Il numero di vendite presenti all'interno del comune di Rosciano è esiguo e si riferisce per lo più a case indipendenti o semindipendenti, tipologia più apprezzata nella zona. Alla luce di ciò prudenzialmente ci si può attestare sul valore medio OMI di 735,00 €/mq che corrisponde al valore normale specifico dell'unità immobiliare considerando taglio e livello di piano. Tale valore si avvicina al valore medio statistico indicato dal Borsino Immobiliare calcolato anche rispetto alla vetustà e condizioni di manutenzione dell'immobile.

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T

Box auto di ca. 20,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 - Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un punto acqua.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 4, Categoria C6

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 - semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per box in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 435,00 €/mq fino ad un massimo di 650,00 €/mq.

Per l'unità immobiliare in oggetto, valutata come pertinenza dell'appartamento, ci si attesta sul valore minimo di 435,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2	91,00 mq	735,00 €/mq	€ 66.885,00	100,00%	€ 66.885,00
Bene N° 11 - Garage Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	22,00 mq	435,00 €/mq	€ 9.570,00	100,00%	€ 9.570,00
Valore di stima:					€ 76.455,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immobile locato	6,00	%

Valore finale di stima: € 71.868,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2
 Appartamento posto al secondo piano, int.9, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).
 L'unità immobiliare di ca. 60 mq calpestabili è composta da: un ingresso- soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto a nord, comunicante con la zona giorno; una loggia esposta ad est nella zona notte.
 Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali.
 Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 24, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 – semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per abitazioni civili in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 590,00 €/mq fino ad un massimo di 880,00

€/mq.

Il numero di vendite presenti all'interno del comune di Rosciano è esiguo e si riferisce per lo più a case indipendenti o semindipendenti, tipologia più apprezzata nella zona. Alla luce di ciò prudenzialmente ci si può attestare sul valore medio OMI di 735,00 €/mq che corrisponde al valore normale specifico dell'unità immobiliare considerando taglio e livello di piano. Tale valore si avvicina al valore medio statistico indicato dal Borsino Immobiliare calcolato anche rispetto alla vetustà e condizioni di manutenzione dell'immobile.

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 27,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 - Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 13, Categoria C6

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 - semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per box in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 435,00 €/mq fino ad un massimo di 650,00 €/mq.

Per l'unità immobiliare in oggetto valutata come pertinenza dell'appartamento ci si attesta su un valore di partenza minimo di 435,00 €/mq. Per la dimensione, maggiore di un box standard e, per la presenza di un ingresso interno collegato all'androne, si applica un coefficiente d'incremento del 10%.

Da ciò si ottiene un valore unitario di 478,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 Appartamento Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2	74,00 mq	735,00 €/mq	€ 54.390,00	100,00%	€ 54.390,00
Bene N° 15 - Garage Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	30,00 mq	478,00 €/mq	€ 14.340,00	100,00%	€ 14.340,00
Valore di stima:					€ 68.730,00

Valore finale di stima: € 68.730,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2
 Appartamento posto al secondo piano, int.10, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).
 L'unità immobiliare di ca. 73 mq calpestabili è composta da: un ingresso- soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione e ripostiglio, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di un balcone esposto a ovest, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a nord e una loggia a nord/ovest nella zona notte.
 Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali.
 Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 25, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 – semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per abitazioni civili in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 590,00 €/mq fino ad un massimo di 880,00 €/mq.

Il numero di vendite presenti all'interno del comune di Rosciano è esiguo e si riferisce per lo più a case indipendenti o semindipendenti, tipologia più apprezzata nella zona. Alla luce di ciò prudenzialmente ci si può attestare sul valore medio OMI di 735,00 €/mq che corrisponde al valore normale specifico dell'unità immobiliare considerando taglio e livello di piano. Tale valore si avvicina al valore medio statistico indicato dal Borsino Immobiliare calcolato anche rispetto alla vetustà e condizioni di manutenzione dell'immobile.

- Bene N° 9** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
 Box auto di ca. 27,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).
 Il locale è dotato di un punto acqua e di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 – semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per box in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 435,00 €/mq fino ad un massimo di 650,00 €/mq.

Per l'unità immobiliare in oggetto valutata come pertinenza dell'appartamento ci si attesta su un valore di partenza minimo di 435,00 €/mq. Per la dimensione, maggiore di un box standard e, per la presenza di un ingresso interno collegato all'androne, si applica un coefficiente d'incremento del 10%. Da ciò si ottiene un valore unitario di 478,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2	91,00 mq	735,00 €/mq	€ 66.885,00	100,00%	€ 66.885,00
Bene N° 9 - Garage Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	31,00 mq	478,00 €/mq	€ 14.818,00	100,00%	€ 14.818,00
Valore di stima:					€ 81.703,00

Valore finale di stima: € 81.703,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3. Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.11, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 80 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, bagno e angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un ripostiglio con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto a ovest, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a sud nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallò n.9 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 26, Categoria A3

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 -

semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per abitazioni civili in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 590,00 €/mq fino ad un massimo di 880,00 €/mq.

Il numero di vendite presenti all'interno del comune di Rosciano è esiguo e si riferisce per lo più a case indipendenti o semindipendenti, tipologia più apprezzata nella zona. Alla luce di ciò, prudenzialmente ci si può attestare su un importo unitario che corrisponde al valore normale specifico dell'unità immobiliare considerando taglio e livello di piano, si tratta infatti di un ultimo piano in parte mansardato con un valore medio OMI di 800,00 €/mq. Tale importo unitario è contenuto nel range tra valore medio e massimo statistico indicato dal Borsino Immobiliare, calcolato anche rispetto alla vetustà e condizioni di manutenzione dell'immobile.

Al valore complessivo di €67.200,00 si detraggono i costi calcolati di ca. €4.250,00 per arrivare ad un importo unitario di 749,00 €/mq

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 19,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 - Rosciano (PE).
Il locale è dotato di un punto acqua.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari. I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 - semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per box in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 435,00 €/mq fino ad un massimo di 650,00 €/mq.

Per l'unità immobiliare in oggetto valutata come pertinenza dell'appartamento ci si attesta sul valore minimo di 435,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3	84,00 mq	749,00 €/mq	€ 62.916,00	100,00%	€ 62.916,00
Bene N° 13 - Garage Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	24,00 mq	435,00 €/mq	€ 10.440,00	100,00%	€ 10.440,00
Valore di stima:					€ 73.356,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immobile locato	8,00	%

Valore finale di stima: € 67.487,52

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3
Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.12, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 80 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, angolo cottura con cucina in dotazione e bagno con disimpegno; due camere con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto ad est, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a sud nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallo n.10 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 27, Categoria A3

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

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 19,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 5, Categoria C6

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 – semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per box in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 435,00 €/mq fino ad un massimo di 650,00 €/mq.

Per l'unità immobiliare in oggetto valutata come pertinenza dell'appartamento ci si attesta sul valore minimo di 435,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3	87,00 mq	800,00 €/mq	€ 69.600,00	100,00%	€ 69.600,00
Bene N° 12 - Garage Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7,	21,00 mq	435,00 €/mq	€ 9.135,00	100,00%	€ 9.135,00

piano T					
Valore di stima:					€ 78.735,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immobile locato	10,00	%

Valore finale di stima: € 70.861,50

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3
 Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.13, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).
 L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 80 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, angolo cottura con cucina in dotazione e bagno con disimpegno; due camere con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto ad est, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a nord nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia.
 Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali.
 Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 28, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 – semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per abitazioni civili in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 590,00 €/mq fino ad un massimo di 880,00 €/mq.

Il numero di vendite presenti all'interno del comune di Rosciano è esiguo e si riferisce per lo più a case indipendenti o semindipendenti, tipologia più apprezzata nella zona. Alla luce di ciò, prudenzialmente ci si può attestare su un importo unitario che corrisponde al valore normale specifico dell'unità immobiliare considerando taglio e livello di piano, si tratta infatti di un ultimo piano in parte mansardato con un valore medio OMI di 800,00 €/mq. Tale importo unitario è contenuto nel range tra valore medio e massimo statistico indicato dal Borsino Immobiliare, calcolato anche rispetto alla vetustà e condizioni di manutenzione dell'immobile.

Al valore complessivo di €69.400,00 si detraggono i costi calcolati di ca. €5.000,00 per arrivare ad un importo unitario di 740,00 €/mq.

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 23,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).
Il locale, finestrato, è dotato di un ripostiglio di ca.7 mq e di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 – semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per box in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 435,00 €/mq fino ad un massimo di 650,00 €/mq.

Per l'unità immobiliare in oggetto valutata come pertinenza dell'appartamento ci si attesta su un valore di partenza minimo di 435,00 €/mq. Per la dimensione, maggiore di un box standard e, per la presenza di un ingresso interno collegato all'androne, si applica un coefficiente d'incremento del 10%.

Da ciò si ottiene un valore unitario di 478,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3	87,00 mq	740,00 €/mq	€ 64.380,00	100,00%	€ 64.380,00
Bene N° 16 - Garage Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	34,00 mq	478,00 €/mq	€ 16.252,00	100,00%	€ 16.252,00
Valore di stima:					€ 80.632,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immobile locato	3,00	%

Valore finale di stima: € 78.213,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3
Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.11, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 81 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, bagno e angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un ripostiglio con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto a ovest, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a nord nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallo n.3 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 29, Categoria A3

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 – semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per abitazioni civili in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 590,00 €/mq fino ad un massimo di 880,00 €/mq.

Il numero di vendite presenti all'interno del comune di Rosciano è esiguo e si riferisce per lo più a case indipendenti o semindipendenti, tipologia più apprezzata nella zona. Alla luce di ciò, prudenzialmente ci si può attestare su un importo unitario che corrisponde al valore normale specifico dell'unità immobiliare considerando taglio e livello di piano, si tratta infatti di un ultimo piano in parte mansardato con un valore medio OMI di 800,00 €/mq. Tale importo unitario è contenuto nel range tra valore medio e massimo statistico indicato dal Borsino Immobiliare, calcolato anche rispetto alla vetustà e condizioni di manutenzione dell'immobile.

Al valore complessivo di €.67.200,00 si detraggono i costi calcolati di ca. €.4.250,00 per arrivare ad un importo unitario di 749,00 €/mq.

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 28,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 12, Categoria C6

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e

conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2022 - semestre 2 per la zona CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE- per box in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 435,00 €/mq fino ad un massimo di 650,00 €/mq.

Per l'unità immobiliare in oggetto valutata come pertinenza dell'appartamento ci si attesta su un valore di partenza minimo di 435,00 €/mq. Per la dimensione, maggiore di un box standard comprensivo di ripostiglio e, per la presenza di un ingresso interno collegato all'androne, si applica un coefficiente d'incremento del 10%.

Da ciò si ottiene un valore unitario di 478,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3	84,00 mq	749,00 €/mq	€ 62.916,00	100,00%	€ 62.916,00
Bene N° 14 - Garage Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T	30,00 mq	478,00 €/mq	€ 14.340,00	100,00%	€ 14.340,00
Valore di stima:					€ 77.256,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immobile locato	5,00	%

Valore finale di stima: € 73.393,00

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 14/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bocola Oriana

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e Giuramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura camerale - Istanze contratti Ade
- ✓ N° 4 Altri allegati - Mappa particelle - Sintesi subalterni - Stralcio PRG
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 1 visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 2 visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 3 visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 4 visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 5 visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 6 visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 7 visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 8 visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipocatastali - Nota - Contratti originari
- ✓ N° 7 Altri allegati - Accesso atti comune di Rosciano
- ✓ N° 8 Altri allegati - PdC n.6/2006 - Voltura - PdC n.61/2007
- ✓ N° 9 Altri allegati - DIA 221/229 - Relazione tecnica - Fine lavori
- ✓ N° 10 Altri allegati - DIA 221/229 - Elaborati grafici
- ✓ N° 11 Altri allegati - SCIA 10301/2022 recupero abitativo sottotetti
- ✓ N° 12 Altri allegati - SCIA 10301/2022 - Elaborati grafici
- ✓ N° 13 Altri allegati - Agibilità 2009 - Collaudo 2009 - Dichiarazione impianti - SCAGI 2023
- ✓ N° 14 Altri allegati - Foto generali
- ✓ N° 15 Altri allegati - Foto LOTTO 1
- ✓ N° 15 Altri allegati - Foto LOTTO 2
- ✓ N° 15 Altri allegati - Foto LOTTO 3
- ✓ N° 15 Altri allegati - Foto LOTTO 4
- ✓ N° 15 Altri allegati - Foto LOTTO 5
- ✓ N° 15 Altri allegati - Foto LOTTO 6
- ✓ N° 15 Altri allegati - Foto LOTTO 7
- ✓ N° 15 Altri allegati - Foto LOTTO 8
- ✓ N° 16 Altri allegati - Variazione catastale sub.26
- ✓ N° 17 Altri allegati - Variazione catastale sub.29

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1
Appartamento posto al primo piano, int.1, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare di ca. 73 mq calpestabili è composta da: un ingresso- soggiorno, angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: una loggia esposta a sud/ovest e un balcone a sud, comunicanti con la zona giorno; un balcone esposto ad ovest nella zona notte.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box: nello specifico lo stallone n.12 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 16, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 28,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un punto acqua e di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 79.701,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2
Appartamento posto al secondo piano, int.6, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare di ca. 73 mq calpestabili è composta da: un ingresso- soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di una loggia esposta a sud/ovest e un balcone a sud, comunicanti con la zona giorno; un balcone esposto ad ovest nella zona notte.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallo n.11 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 21, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 20,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un punto acqua.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 4, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 71.868,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2
Appartamento posto al secondo piano, int.9, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare di ca. 60 mq calpestabili è composta da: un ingresso- soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto a nord, comunicante con la zona giorno; una loggia esposta ad est nella zona notte.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 24, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 27,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).
Il locale è dotato di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 13, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 68.730,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2
Appartamento posto al secondo piano, int.10, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare di ca. 73 mq calpestabili è composta da: un ingresso- soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione e ripostiglio, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di un balcone esposto a ovest, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a nord e una loggia a nord/ovest nella zona notte.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 25, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 27,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un punto acqua e di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 81.703,00

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3
Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.11, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 80 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, bagno e angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un ripostiglio con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto a ovest, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a sud nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallone n.9 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 26, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 19,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un punto acqua.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 67.487,52

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3
Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.12, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 80 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, angolo cottura con cucina in dotazione e bagno con disimpegno; due camere con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto ad est, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a sud nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallo n.10 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 27, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 19,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 70.861,50

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3
Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.13, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 80 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, angolo cottura con cucina in dotazione e bagno con disimpegno; due camere con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto ad est, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a nord nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 28, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 23,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale, finestrato, è dotato di un ripostiglio di ca.7 mq e di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 13, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 78.213,00

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3
Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.11, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 81 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, bagno e angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un ripostiglio con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto a ovest, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a nord nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia.

Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallone n.3 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 29, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T
Box auto di ca. 28,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE).

Il locale è dotato di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 12, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B1 di completamento del PRG vigente nel comune di Rosciano. La sottozona B1 comprende aree libere interne o contigue a zone edificate ed è normata dall'art.35 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 73.393,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.701,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 16, Categoria A3	Superficie	91,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano, int.1, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE). L'unità immobiliare di ca. 73 mq calpestabili è composta da: un ingresso-soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: una loggia esposta a sud/ovest e un balcone a sud, comunicanti con la zona giorno; un balcone esposto ad ovest nella zona notte. Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box: nello specifico lo stallone n.12 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto. Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Garage			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Box auto di ca. 28,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 - Rosciano (PE). Il locale è dotato di un punto acqua e di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.868,00**Bene N° 2 - Appartamento**

Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 21, Categoria A3	Superficie	91,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano, int.6, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE). L'unità immobiliare di ca. 73 mq calpestabili è composta da: un ingresso-soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di una loggia esposta a sud/ovest e un balcone a sud, comunicanti con la zona giorno; un balcone esposto ad ovest nella zona notte. Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallone n.11 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto. Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 11 - Garage			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Box auto di ca. 20,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 - Rosciano (PE). Il locale è dotato di un punto acqua.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.730,00**Bene N° 3 - Appartamento**

Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 24, Categoria A3	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano, int.9, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE). L'unità immobiliare di ca. 60 mq calpestabili è composta da: un ingresso-soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto a nord, comunicante con la zona giorno; una loggia esposta ad est nella zona notte. Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 15 - Garage			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Box auto di ca. 27,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 - Rosciano (PE). Il locale è dotato di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.703,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 25, Categoria A3	Superficie	91,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano, int.10, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE). L'unità immobiliare di ca. 73 mq calpestabili è composta da: un ingresso-soggiorno,angolo cottura con cucina in dotazione e ripostiglio, due camere e un bagno con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di un balcone esposto a ovest, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a nord e una loggia a nord/ovest nella zona notte. Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Box auto di ca. 27,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 - Rosciano (PE). Il locale è dotato di un punto acqua e di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.487,52**Bene N° 5 - Appartamento**

Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 11, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 26, Categoria A3	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.		
Descrizione:	Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.11, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE). L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 80 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, bagno e angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un ripostiglio con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto a ovest, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a sud nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia. Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallone n.9 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto. Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 13 - Garage			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Box auto di ca. 19,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 - Rosciano (PE). Il locale è dotato di un punto acqua.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.861,50**Bene N° 6 - Appartamento**

Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 12, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 27, Categoria A3	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.		
Descrizione:	Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.12, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE). L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 80 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, angolo cottura con cucina in dotazione e bagno con disimpegno; due camere con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto ad est, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a sud nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia. Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallone n.10 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto. Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Box auto di ca. 19,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 - Rosciano (PE).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.213,00**Bene N° 7 - Appartamento**

Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 13, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 28, Categoria A3	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.		
Descrizione:	Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.13, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE). L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 80 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, angolo cottura con cucina in dotazione e bagno con disimpegno; due camere con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto ad est, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a nord nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia. Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 16 - Garage			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	34,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Box auto di ca. 23,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 - Rosciano (PE). Il locale, finestrato, è dotato di un ripostiglio di ca.7 mq e di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.393,00**Bene N° 8 - Appartamento**

Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, interno 14, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 29, Categoria A3	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso in legno che presenta porzioni da trattare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.		
Descrizione:	Appartamento posto al terzo piano sottotetto, int.11, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 – Rosciano (PE). L'unità immobiliare, in parte mansardata, di ca. 81 mq calpestabili è composta da: un ingresso- zona giorno, bagno e angolo cottura con cucina in dotazione, due camere e un ripostiglio con disimpegno. L'unità è inoltre dotata di: un balcone esposto a ovest, comunicante con la zona giorno; un balcone esposto a nord nella zona notte. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione di una finestra, difformità sanabile con una pratica edilizia. Il Condominio è costituito da 15 unità residenziali, tra il primo e il terzo piano sottotetto, servite da un vano scala e ascensore centrale. Il piano terra destinato a box auto presenta un ampio atrio dal quale è possibile accedere internamente alle autorimesse attraverso due disimpegni laterali. La corte comune recintata è confinata su tre lati da un muro contro terra, accessibile da un cancello pedonale centrale e due cancelli carrabili laterali. Sull'area comune sono stati ricavati posti auto identificati secondo la numerazione dei box; nello specifico lo stallone n.3 risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto. Il fabbricato sorge a circa 500 mt dal centro storico del comune di Rosciano, raggiungibile attraverso la SP47 su cui si innesta via Campo Romano, in un contesto tranquillo, panoramico e prettamente residenziale a bassa densità, a pochi metri dal Municipio e da un parcheggio pubblico. Da qui si raggiunge la Val Pescara a ca. 1km e in un raggio di ca. 4 km i caselli autostradali della A25.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 14 - Garage			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - Via Campo Romano n.7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1151, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. Il garage si presenta in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Box auto di ca. 28,00 mq calpestabili, posto al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Campo Romano n.7 - Rosciano (PE). Il locale è dotato di un accesso interno raggiungibile dall'atrio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		