

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gardelli Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1.....	9
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA.....	9
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2	9
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA.....	10
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 111	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	11
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 111	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	11
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 112	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 112	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 113	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	13
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 114	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 115	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	15

Patti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 115	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 116	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	16
Parti Comuni	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 116	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 116	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 117	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 118	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 118	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 120	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 122	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	22
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 123	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 124	

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	25
Lotto 2	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	26
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	26
Titolarità.....	26
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	26
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	27
Confini	27
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	27
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	28
Consistenza	28
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	28
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	29
Cronistoria Dati Catastali	29
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	30
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	31
Dati Catastali.....	31

Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	32
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	32
Precisazioni	33
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	33
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	33
Patti	33
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	33
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	34
Stato conservativo	34
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	34
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	34
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	34
Parti Comuni	34
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	34
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	35
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	35

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	35
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	35
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	36
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	37
Stato di occupazione.....	37
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	37
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	37
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	38
Provenienze Ventennali.....	38
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	39
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	42
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	43
Normativa urbanistica.....	44
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	45

Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	45
Regolarità edilizia.....	45
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	46
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	47
Vincoli od oneri condominiali	48
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	48
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	48
Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Riserve e particolarità da segnalare	52
Riepilogo bando d'asta	54
Lotto 1	54
Lotto 2	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2023 del R.G.E.....	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 162.000,00	57
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 292.000,00	58
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	60
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 160	60
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	60
Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	61
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2.....	62
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	62

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Geom. Gardelli Claudio, con studio in monti ausoni, 8 - 65125 - Pescara (PE), email studio.gardell Claudio@gmail.com, PEC studio.gardelli@pec.it, Tel. 085 42 14 892 - 085 294 161, Fax 17 82 755 506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1 (Coord. Geografiche: 42°28' 34.53" NORD 14° 10' 28.75" EST)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1 (Coord. Geografiche: 42°28' 34.53" NORD 14° 10' 28.75" EST)
- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA (Coord. Geografiche: 42°27' 29.70" NORD - 14° 05' 14.61" EST)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 (Coord. Geografiche: 42°27' 29.70" NORD - 14° 05' 14.61" EST)
- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA (Coord. Geografiche: 42°27' 29.70" NORD - 14° 05' 14.61" EST)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Appartamento per civile abitazione al piano primo distinta con il numero di interno 6 PALAZZINA (B), facente parte di un condominio su tre livelli fuori terra, l'unità è così suddivisa: ingresso, ampia cucina, ampio salotto, 3 camere, doppi servizi, con balcone su due lati, per complessive n. 6 unità immobiliari. . Eseguiti i sopralluoghi e gli accertamenti necessari, redige la presente relazione.

Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Autorimessa presente al livello interrato del condominio, garage di piccole di dimensioni per parcheggio autoveicolo, con porta basculante in lamiera zincata.

Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4
Vedasi anche documentazione fotografica allegato n° 16

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 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Locale commerciale adibito a ristorante *****. L'immobile è così composto n. 2 ampie sale da pranzo, con cucina, servizi per i clienti con doppi lavelli e doppio wc, altro corpo di fabbrica sempre al PIANO TERRENO adiacente al primo, comunicante con una pensilina coperta su due lati, destinato quale deposito di merci e derrate alimentari, guardaroba per i dipendenti con servizio fornito di lavandino, piatto doccia e wc.

Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4
Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16

La vendita del bene 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 MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Superfici da destinarsi a abitazione civile al PIANO T. 1° e 2°; al momento del sopralluogo allo stato grezzo categoria F/4 unità in corso di definizione. Le superfici al piano primo e secondo sono collegate da una scala interna. L'appartamento al grezzo al Piano PRIMO è accessibile anche da scalinata sul retro dello stabile con piccola loggia antistante, tutte le superfici al piano primo anno una superficie di circa mq. 110 mq, oltre ad ampio balcone di mq 67; il sottotetto o PIANO SECONDO è interamente al grezzo con predisposizione per due bagni e due ampie camere da letto per complessivi mq 50. Il PIANO SECONDO o SOTTOTETTO è accessibile anche da una scala esterna adiacente il portico sull'ingresso principale del fabbricato, questo permetterà di utilizzare le superfici al piano primo e secondo autonomamente.

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16

Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4

Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE Allegato n° 4

Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO STORICO Allegato n° 4

Progetto approvato allegato n° 13

La vendita del bene 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 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Bene comune non censibile - corte circostante i due fabbricati con annessa area manovra per autoveicoli e pedoni ed aree a parcheggio, intero lotto al lordo dell'area fabbricata pari a mq 1540 detratta area occupata dai fabbricati esistenti mq 1290.

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16

Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4

Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE Allegato n° 4

Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO STORICO Allegato n° 4

Progetto approvato allegato n° 13

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49, scala Unica, interno 6, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49, scala Unica, interno 6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Trattasi di beni personali degli esecutati, in quanto acquistati con atto stipulato innanzi al Notaio *** in data 09/11/1984 vedasi allegato (8).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Trattasi di beni personali degli esecutati, in quanto acquistati con atto stipulato innanzi al Notaio **** in data 09/11/1984 vedasi allegato (8).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

L'appartamento al piano primo confina con vano scala, interno 5 ****, distacco verso proprietà **, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Garage al piano interrato, distinto con il numero interno 2 (due) confinante con area di manovra, garage interno tre, distacco verso Palazzina "A" GARAGE all'interno numero uno.

Vedasi visure catastali e planimetrie allegato n. 4

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49 , SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	28,56 mq	28,56 mq	0,25	7,14 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				113,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici prese in considerazione sono quelle rilevate in sede di sopralluogo raffrontate con le superfici riportate in catasto. Vedi visure e planimetrie catastali allegato n. 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,50 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici prese in considerazione sono quelle rilevate in sede di sopralluogo raffrontate con le superfici riportate in catasto. Vedi visure e planimetrie catastali allegato n. 4

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2023 al 07/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 230, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 114 mq Rendita € 822,46 Piano PRIMO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Vedasi allegato n° 4 Visure e Planimetrie Catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2023 al 07/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 230, Sub. 13, Zc. 3 Categoria G

	Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 17 mq Rendita € 57,17 Piano INTERRATO
--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Vedasi allegato n° 4 Visure e Planimetrie Catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49 , SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	230	7	3	A2	2	114	106 mq	822,46 €	Piano Primo	

Corrispondenza

catastale

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

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che sussiste corrispondenza catastale, fatta eccezione per 3 piccoli tramezzi presenti sulla planimetria catastale all'ingresso cucina e ingresso salotto, allo stato attuale demoliti. Vedasi Visura catastali e Planimetrie Allegato n° 4. Vedasi documentazione fotografica Allegato n° 16.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49 , SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	230	13	3	G	4	27	17 mq	57,17 €	PIANO INTERRATO	

Corrispondenza

catastale

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

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che trattandosi di piccola autorimessa la superficie utile pari a 17 mq risulta essere corretta mentre non si comprende la consistenza riportata nella visura catastale allegata in mq 27.

Vedasi Visura catastali e Planimetrie Allegato n° 4.
Vedasi documentazione fotografica Allegato n° 16.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

L'immobile risulta essere regolarmente abitato dagli esecutati.
Vedasi certificato di residenza storico allegato n° 6.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

L'autorimessa risulta essere regolarmente utilizzata dagli esecutati, per parcheggiare il loro autoveicolo.
Vedasi certificato di residenza storico allegato n° 6.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49 , SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

L'immobile risulta ad oggi abitato dagli esecutati si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, curato e mantenuto in ogni sua parte. (vedasi Allegato n° 16 - documentazione fotografica).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

L'autorimessa si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con intonacatura e tinta a calce di colore bianco sulle pareti e soffitto, risulta ad oggi utilizzato dagli esecutati

(vedasi Allegato n° 16 - documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Le parti comuni sono quelle previste dall'articolo 1117 del codice civile e da quanto riportato nell'atto di compravendita, e dal regolamento di condominio.

Vedasi Visure e Planimetria catastali allegato n° 4
Atto di compravendita allegato n° 8

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Le parti comuni sono quelle previste dall'articolo 1117 del codice civile e da quanto riportato nell'atto di compravendita, e dal regolamento di condominio.

Vedasi Visure e Planimetria catastali allegato n° 4
Atto di compravendita allegato n° 8

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

L'immobile non ha particolari servitù, solo la strada di accesso su Strada Pandolfi che conduce alla Palazzina "B"

quella più in basso è utilizzata anche dai condomini della prima palazzina la " A", e da quanto viene riportato nell'atto di compravendita.

Documentazione fotografica allegato n° 16
Atto di compravendita allegato n° 8
Planimetria catastale allegato n° 20

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

L'immobile non ha particolari servitù, solo la strada di accesso su Strada Pandolfi che conduce alla Palazzina "B"

quella più in basso è utilizzato anche dai condomini della prima palazzina la "A", da quanto viene riportato nell'atto di compravendita.

Visure e Planimetrie catastali allegato n° 4

Documentazione fotografica allegato n° 16.

Atto di compravendita allegato n° 8

Immagine satellitare allegato n° 18

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con area esterna condominiale di pertinenza delle due palazzine, al livello interrato sono presenti le autorimesse relative alle singole unità abitative; l'appartamento è ubicato al piano primo con balconi a livello.

L'altezza media di 2.80,

le strutture portanti sono in cemento armato e tamponatura con forati;

i solai orizzontali tra piano e piano sono in cemento armato;

il tetto di copertura è a 2 falde in cemento armato, coibentato e con tegole ;

le pareti esterne presentano una tinta al quarzo per esterni, mentre quelle interne sono tinteggiate con tinta lavabile;

la pavimentazione interna è realizzata con marmittoni in marmo, in ceramica presenti anche sulle pareti verticali dell'angolo cottura;

il bagno principale è dotato di lavello, tazza, bidè e vasca da bagno, rivestito con piastrelle in ceramica sia sul pavimento che sulle pareti, il secondo bagno è fornito di bidè, lavello wc, e piatto doccia;

le porte interne sono in legno del tipo tamburato di media qualità, infissi esterni in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica.

L'impianto elettrico è sottotraccia così come l'impianto idrico e termico che risulta essere autonomo con elementi radiati verticali:

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con area esterna condominiale di pertinenza delle due palazzine, al livello interrato sono presenti le autorimesse relative alle singole unità abitative; l'appartamento è ubicato al piano primo con balconi a livello.

L'altezza massima dell'autorimessa è di mt 2,50. le strutture portanti sono in cemento armato e tamponatura con forati; i solai orizzontali tra piano e piano sono in cemento armato; il tetto di copertura è a 2 falde in cemento armato, coibentato e con tegole; le pareti esterne presentano una tinta al quarzo per esterni, mentre quelle interne sono tinteggiate con tinta lavabile;

la pavimentazione interna è realizzata con getto di cemento industriale tipico delle autorimesse. L'accesso all'autorimessa è garantito da una porta basculante in lamiera zincata.

L'impianto elettrico è sottotraccia, è presente nell'autorimessa un lavabo con acqua corrente.

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Al momento del sopralluogo si accertava che l'immobile è occupato dagli esecutati **** Vedasi certificato di residenza storico allegato n° 6

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Al momento del sopralluogo si accertava che l'immobile è utilizzato dagli esecutati Sig. ri *** per parcheggiare il loro autoveicolo.

Vedasi certificato di residenza storico allegato n° 6

Documentazione fotografica allegato n° 16

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49 , SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1984 al 11/06/2024	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/11/1984	6025	2673
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	12/11/1984	9817	8073
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite si è accertato che non vi sono atti successivi al pignoramento, Viene allegato altresì l'atto di compravendita. Vedasi allegato n° 5 ispezioni ipotecarie Vedasi allegato n° 8 Contratto di compravendita

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1984 al 11/06/2024	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/11/1984	6025	2673
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	12/11/1984	9817	8073
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite si è accertato che non vi sono atti successivi al pignoramento,
Viene allegato altresì l'atto di compravendita.
vedasi allegato n° 5 ispezioni ipotecarie
Vedasi allegato n° 8 Contratto di compravendita

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 16/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 28/06/2013
Reg. gen. 8394 - Reg. part. 1001
Quota: 1/1
Importo: € 294.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 16/10/2023
Reg. gen. 15474 - Reg. part. 10923
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO**
Iscritto a PESCARA il 14/04/2022
Reg. gen. 6134 - Reg. part. 891
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel CANCELLAZIONE di UNA IPOTECA VOLONTARIA, UNA IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO, UNA TRASCRIZIONE e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano

	essere	pari	a:
Ipoteca Volontaria:	R.P. n° 1001/2013		€. 35,00
Ipoteca: Giudiziale	R.P. n° 891/2022:		€. 294,00
Verbale di Pignoramento:	R.P. n°10923/2023:		€. 294,00

sommano:

€. 623,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 16/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 28/06/2013
Reg. gen. 8394 - Reg. part. 1001
Quota: 1/1
Importo: € 294.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 16/10/2023
Reg. gen. 15474 - Reg. part. 10923
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni

a

iscrizioni

• **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO**

Iscritto a PESCARA il 14/04/2022

Reg. gen. 6134 - Reg. part. 891

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri

di

cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel CANCELLAZIONE di UNA IPOTECA VOLONTARIA, UNA IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO, UNA TRASCRIZIONE e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a:

Ipoteca Volontaria	:	R.P. n°	1001/2013	€.	35,00
Ipoteca :Giudiziale		R.P. n°	891/2022:	€.	294,00
Verbale di Pignoramento	:	R.P.	n°10923/2023:	€.	294,00

sommano:

€. 623,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Il fabbricato ricade nella zona B3 di completamento e recupero normata dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), Art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO.

1. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente, articolata nella sottozona normata dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Pescara.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Il fabbricato ricade nella zona B3 di completamento E RECUPERO normata dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), Art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO.

1. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente, articolata nella sottozona normata dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Pescara.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

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.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pescara è emerso che il fabbricato è stato costruito con Concessione EDILIZIA N. 356 in data 15/05/1979, e successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia in Variante n° 324/81 del 17/10/1981. Inoltre in data 17/09/1983 è stata rilasciata per il FABBRICATO " B " LA DICHIARAZIONI DI ABITABILITA' registrata al n° 8542.

Vedasi documentazione allegata comprovante la Concessione Edilizia e Abitabilità allegato n° 10

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto e l'ultimo Progetto approvato.

Si riscontravano solo difformità lievi riguardanti alcuni tramezzi all'ingresso, apertura vano cucina e soggiorno.

Vedasi documentazione fotografica allegato n°16
 Vedasi planimetrie catastali allegato n° 4
 Vedasi ultima autorizzazione rilasciata allegato n° 12

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, 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.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pescara è emerso che il fabbricato è stato costruito con Concessione EDILIZIA N. 356 in data 15/05/1979, e successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia in Variante n° 324/81 del 17/10/1981. Inoltre in data 17/09/1983 è stata rilasciata per il FABBRICATO " B " LA DICHIARAZIONI DI ABITABILITA' registrata al n° 8542.

Vedasi documentazione allegata comprovante la Concessione Edilizia e Abitabilità allegato n° 10

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che lo stato di fatto corrisponde all'ultimo titolo abitativo.

Vedasi	visure	catastali	allegato	n°	4
Vedasi	ultimo	progetto	allegato	n°	12
Vedasi	anche	documentazione	fotografica	allegato	n° 16

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

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

Spese condominiali

Importo	medio	annuo	delle	spese	condominiali:	€	87,08
Totale	spese	per	l'anno	in	corso e precedente:	€	593,66
Importo	spese	straordinarie	già	deliberate:	€	0,00	

Da contatti presi direttamente con l'amministratore del Condominio palazzina (B) ***** si accertava che l'esecutato ha un saldo di € 1.045,07, rate scadute 2024 al 09/07/2024 € 198,59 a cui vanno detratti versamenti effettuati dal 01/01/2024 al 09/07/2024 di € 650,00 pertanto il totale delle pendenze con il CONDOMINIO STRADA PANDOLFI 49 AL 09/07/2024 ammonta ad € 593,66 dicasi € Cinquecentonovantatré/66.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

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

Spese

Importo	medio	annuo	delle	spese	condominiali:	€	87,08
Totale	spese	per	l'anno	in	corso	e precedente:	€ 593,66
Importo	spese	straordinarie	già	deliberate:		€	0,00

Da contatti presi direttamente con l'amministratore del Condominio palazzina (B) ***** si accertava che l'esecutato ha un saldo di € 1045,07, rate scadute 2024 al 09/07/2024 € 198,59 a cui vanno detratti versamenti effettuati dal 01/01/2024 al 09/07/2024 di € 650,00 pertanto il totale delle pendenze con il CONDOMINIO STRADA PANDOLFI 49 AL 09/07/2024 ammonta ad € 593,66 dicasi € Cinquecentonovantatré/66.

Vedasi

anche

documento

allegato

(n°7)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2
- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

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

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2 , PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

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

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

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

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)

Trattasi di beni acquistati dagli esecutati con atto pubblico redatto dal NOTAIO ***** in data 03/05/2007 registrato a Pescara in data 18/05/2007 al n. 4882.

Vedasi atto di compravendita allegato 9

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2 , PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Trattasi di beni acquistati dagli esecutati con atto pubblico redatto dal NOTAIO ***** in data 03/05/2007 registrato a Pescara in data 18/05/2007 al n. 4882. Vedasi allegato 9.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

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)

Trattasi di bene comune non censibile esso è in comune a tutti i subalterni presenti nel fabbricato; in questo caso considerato che siamo in presenza di un fabbricato acquistato per intero **** Omissis **** esecutata con atto pubblico redatto dal **** Omissis **** in data 03/05/2007 e registrato a Pescara in data 18/05/2007 risulta di proprietà di un unico soggetto.

Vedasi atto di compravendita allegato 9

CONFINI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Il fabbricato confina su di un lato con la S.S. 51 anche denominata viale J.F. KENNEDY n. SNC, ***** a più lati, salvo altri.

Visure catastali e Planimetrie allegato n° 4

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Il fabbricato confina su di un lato con la S.S. 51 anche denominata viale J.F. KENNEDY n. SNC, ***** a più lati, salvo altri.

Vedasi visure catastali e Planimetrie allegato n° 4

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

I confini della corte comune sono viale KENNEDY ***** su tre lati, salvo altri.

Vedasi Elaborato Planimetrico STORICO allegato n° 4

CONSISTENZA

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
D8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	237,00 mq	250,00 mq	1	250,00 mq	3,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				250,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici prese in considerazione sono quelle rilevate in sede di sopralluogo con un puntuale rilievo raffrontate con i progetti approvati e con la planimetria catastale.

Vedasi Planimetria di progetto allegato n° 13
Vedi visure e planimetrie catastali allegato n. 4

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2 , PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione AL GREZZO	145,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	3,00 m	PIANO T.- 1° - 2°
Balcone scoperto	70,13 mq	74,13 mq	0,25	18,53 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				188,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici prese in considerazione sono quelle rilevate in sede di sopralluogo con un puntuale rilievo raffrontate con il progetto approvato, in quanto la categoria del bene è da definire, Categoria catastale F/4 pertanto unità prive di planimetrie Catastali.

Planimetria	di	progetto	allegato	n°	13
Vedi	visure	catastali	allegato	n°	4
Elaborato	Planimetrico	attuale	allegato	n°	4
Elaborato	Planimetrico	storico	allegato	n°	4
Vedasi anche	ultimo	progetto	approvato	allegato	n° 13

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	1290,00 mq	1290,00 mq	1	1290,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1290,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici prese in considerazione sono quelle rilevate in sede di sopralluogo con un puntuale rilievo raffrontate con il progetto approvato, e con le mappe catastali.

Planimetria	di	progetto	allegato	n°	13
Vedi	visure	e	planimetrie catastali	allegato	n° 4
Vedasi	Allegato	Planimetrico	Attuale	allegato	n° 4
Vedasi	Allegato	Planimetrico	Storico	allegato	n° 4
Vedasi	documentazione	fotografica	allegato	n°	16

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2007 al 23/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 325, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 VANI Rendita € 490,63
Dal 22/01/2010 al 03/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 325, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 490,63 Piano T-1-2
Dal 26/09/2024 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 325, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 2.516,00 Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
 Vedasi Visure Catastali Allegato n° 4
 Vedasi Elaborato Planimetrico attuale Allegato n° 4
 Vedasi Elaborato Planimetrico storico Allegato n° 4

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2007 al 23/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 325, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 52 mq Rendita € 110,11 Piano T
Dal 22/01/2010 al 03/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 325, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 52 mq Rendita € 110,11 Piano T
Dal 26/09/2024 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 325, Sub. 5 Categoria F4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
 Vedasi Visura catastali Allegato n° 4.
 Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE Allegato n° 4.
 Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO STORICO Allegato n° 4.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1999 al 07/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 325 Categoria EU Superficie catastale 1.540 mq Piano T
Dal 03/05/2007 al 23/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 325, Sub. 1 Categoria CO Piano T
Dal 22/01/2010 al 03/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 325, Sub. 1 Categoria CO Rendita € 0,00 Piano T
Dal 26/09/2024 al 22/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 325, Sub. 6 Categoria CO Rendita € 0,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
 Vedasi Visure catastali e Planimetrie Allegato n° 4.
 Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE Allegato n° 4.
 Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO STORICO Allegato n° 4.
 Vedasi Progetto Allegato n° 13
 Vedasi documentazione fotografica Allegato n° 16.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	325	4		D8				2516 €	TERRA	

Corrispondenza

catastale

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

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che sussiste corrispondenza catastale con le superfici in quanto veniva eseguito rilievo sul posto, raffrontato con l'ultimo progetto approvato.

Vedasi Ultimo progetto approvato allegato n° 13

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2 , PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	325	5		F4						

Corrispondenza

catastale

Si accertava che l'unità è riportata in Catasto alla categoria F/4 beni in via di definizione pertanto presso l'Agenzia delle Entrate non è stato depositato l'accatastamento dei beni, e le superfici venivano desunte da un puntuale rilievo sul posto e dall'ultimo progetto approvato.

Vedasi Elaborato Planimetrico allegato n° 4.
Vedasi ultimo progetto approvato Allegato n° 13
Vedasi documentazione fotografica Allegato n° 16.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	325	6		CO				0 €	T	

Corrispondenza

catastale

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

Si è accertato che l'unità immobiliare è riportata in Catasto quale Bene Comune non Censibile privo quindi di intestatari e e rendita catastale.

Vedasi	Elaborato	Planimetrico	allegato	n°	4.
Vedasi	ultimo progetto	approvato	Allegato	n°	13
Vedasi	documentazione	fotografica	Allegato	n°	16.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

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

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Si precisa inoltre che l'area o corte perimetrale del fabbricato è pari a mq. 1290.

Vedasi	documentazione	fotografica	allegato	n°	16
Vedasi	Elaborato	Planimetrico	attuale	allegato	n°4.

PATTI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Non risultano contratti di locazione in essere. Le superfici al piano Primo e Secondo sono prive di ogni rifinitura al grezzo con le sole finestre con doppio vetro termico, unità in via di definizione Categoria F/4, superfici libere.

Vedasi	documentazione	fotografica	allegato	n°	16
--------	----------------	-------------	----------	----	----

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

L'immobile risulta essere in completo stato di abbandono da alcuni anni, l'ingresso carrabile e pedonale risulta chiuso con lucchetto, le aree comuni e i parcheggi per i clienti sono invase da piante e erbacce, all'interno del vano cucina sale ristorati e altri locali adibiti a ripostiglio e spogliatoi sono presenti innumerevoli quantitativi di escrementi di piccioni, rami di piante rampicanti penetrate all'interno da alcune finestre aperte: nonostante lo stato di abbandono si evince chiaramente che l'unità al piano terreno veniva recentemente ristrutturato completamente per essere adibita a ristorante, che ha prodotto per alcuni anni.

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Le superfici al Piano Primo e Secondo sono disabitate al grezzo, prive di qualsiasi rifinitura e servizi agibili, risulta essere in completo stato di abbandono da alcuni anni, la presenza di buone finestre con doppio vetro salvaguardavano l'intrusione di volatili e rampicanti.

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16

Vedasi elaborato planimetrico allegato n° 4

Vedasi ultimo progetto approvato allegato n° 13

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

L'intera area circostante è in completo abbandono con arbusti ed erba alta.

Vedasi documentazione fotografica Allegato n° 16.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Le aree circostanti lo stabile sono adibite a spazi comuni e a parcheggi.

Vedasi planimetrie e visure catastali allegato n° 4

Vedasi	Planimetria	Catastale	allegato	n°	20
Vedasi	documentazione	fotografica	allegato	n°	16

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Le parti comuni sono le superfici al piano terreno, con accesso carrabile e pedonale per complessivi mq 1540 al lordo del perimetro del fabbricato esistente.

Vedasi	planimetrie	e	visure	catastale	allegato	n°	4
Vedasi	elaborato		Planimetrico		allegato	n°	20
Vedasi	documentazione		fotografica		allegato	n°	16

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Le aree circostanti lo stabile sono adibite a spazi comuni con superfici per parcheggi e manovre, e tettoia presente tra i due fabbricati per permettere il passaggio dei dipendenti, dal ristornate ai locali spogliatoi e viceversa.

Vedasi	planimetrie	e	visure	catastali	allegato	n°	4
Vedasi	Planimetria		Catastale		allegato	n°	20
Vedasi	documentazione		fotografica		allegato	n°	16

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Non sono presenti servitù di alcun genere.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Non sono presenti servitù di alcun genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

L'unità si sviluppa su di un piano terra ove si svolgeva l'attività principale di ristorazione: due vani per la sala pranzo una cucina, servizi per i clienti e stanzino; un secondo corpo di fabbrica sempre al piano terreno sul retro della particella accorpato al primo solo tramite tettoia, è composto da n. 3 vani per deposito derrate alimentari, merci varie e spogliatoio dipendenti con servizio, composto da un wc e lavello e piatto doccia.

L'altezza media di mt. 3:00,

Le strutture portanti sono in muratura di mattoni pieni, con struttura mista in cemento armato, successivamente agli interventi effettuati nel 2008, con tamponature eseguite in mattoni forati; I solai son in parte piani in cemento armato, in parte in mattoni legati con malta del tipo a botte al grezzo.

Il tetto di copertura è a più falde in cemento armato, coibentato e con tegole; le pareti esterne presentano una tinta al quarzo per esterni, mentre quelle interne sono tinteggiate con tinta lavabile; la pavimentazione interna è realizzata in ceramica bicolore in arredo con il soffitto a cielo di carrozza al grezzo, per le due sale da pranzo; nel vano cucina è presente pavimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Sono presenti 2 servizi: uno per i clienti nella sala pranzo principale con doppio lavello e doppio WC, un secondo servizio nel fabbricato adiacente con lavello wc e piatto doccia, per i dipendenti, tutti i servizi sono rivestiti con piastrelle in ceramica sia sul pavimento che sulle pareti verticali.

Internamente sono presenti solo le doppie porte a compasso per l'accesso alla cucina e la porta ingresso bagno per la clientela, una seconda porta in legno tamburato è presente nel bagno per i dipendenti, gli infissi esterni sono legno massello, con doppio vetro termico in buone condizioni.

L'impianto elettrico è sottotraccia così come l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento è presente nelle sale ristorante tramite pompe di calore con aria calda e fredda con condotte sotto parete, non sono presenti gli split.

Il fabbricato è recintato con muro in mattoni pieni, intonacato e verniciato e sovrastante telaio in ferro battuto, con cancello in ferro a due ante per il passo carrabile e cancello più piccolo per il passaggio pedonale.

Ultimo progetto approvato allegato n° 13

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2 , PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

L'unità si sviluppa su due livelli piano PRIMO e SECONDO trattasi di superfici al grezzo con sole finestre con doppio vetro di buona qualità.

L'altezza al piano Primo è di mt. 2.90, al sottotetto l'altezza media è pari a mt. 2,90.

le strutture portanti sono in muratura di mattoni pieni, con struttura mista in cemento armato, successivamente agli interventi effettuati nel 2008, e tamponatura con forati; I solai orizzontali tra piano e piano sono in cemento armato; Il tetto di copertura è a più falde in cemento armato, coibentato e con tegole ; le pareti esterne presentano una tinta al quarzo per esterni, mentre quelle interne sono al grezzo, le superfici s

sono prive di tramezzi impianti idrici, sanitari ed elettrici , sanitari .

la pavimentazione è al grezzo con semplice battuto di cemento.

Le porte interne non sono presenti, si accertava la presenza sia al piano Primo che Secondo di finestre con doppio vetro di buona qualità e in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico non è presente.
L'impianto idrico, non è presente,
L'impianto di riscaldamento non è presente.

Vedasi ultimo progetto approvato allegato n° 13

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Trattasi di corte comune all'intero fabbricato, terreno incolto con arbusti cresciuti in modo irregolare.

Vedasi documentazione fotografica allegato n. 16

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo si accertava che l'immobile è libero e in completo abbandono, nessun contratto di affitto veniva stipulato dall'esecutato a favore di terzi.

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2 , PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo si accertava che le superfici al PIANO PRIMO e SECONDO sono in completo abbandono, nessun contratto di affitto risulta essere stato stipulato, superficie libere.

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

L'intera area è in completo abbandono non è utilizzata e sulla stessa non sono presenti contatto di affitto o altri occupanti.

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1972 al 03/05/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ****	21/10/1972	90930	3428
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	27/10/1972	11240	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/05/2007 al 24/09/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ****	03/05/2007	9885	6272
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite si è accertato che non vi sono atti successivi al pignoramento, Viene allegato altresì l'atto di compravendita.

Vedasi ispezione ipotecaria del bene allegato n° 5

Contratto di compravendita vedasi allegato n° 9

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1972 al 03/05/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO *****	21/10/1972	90930	3428
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	27/10/1972	11240	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2007 al 24/09/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO *****	03/05/2007	2964	1958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	18/05/2007	9885	6272
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite si è accertato che non vi sono atti successivi al pignoramento, Viene allegato altresì l'atto di compravendita.

Vedasi CONTRATTO di compravendita allegato n° 9

Ispezione Ipotecaria allegato n° 5

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2007 al 21/10/1972	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/1972	909039	3428
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2024 al 03/05/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/05/2007	2964	1959
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite si è accertato che non vi sono atti successivi al pignoramento, viene allegato altresì l'atto di compravendita.

Vedasi ispezione ipotecaria del bene allegato n° 5

Contratto di compravendita vedasi allegato n° 9

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 18/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da MUTUO
 Iscritto a PESCARA il 24/04/2008
 Reg. gen. 6968 - Reg. part. 1329
 Quota: 1/1
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Gli attuali subalterni 4, 5 e 6 derivano dalla soppressione degli originari subalterni 3, 2 e 1.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a PESCARA il 16/10/2023
 Reg. gen. 15474 - Reg. part. 10923
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****

Oneri

di

cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel CANCELLAZIONE di UNA IPOTECA VOLONTARIA, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a:

Ipoteca Volontaria:	R.P. n° 1329/2008	€.	35,00
Verbale di Pignoramento:	R.P. n°10923/2023:	€.	294,00

sommano:

€.

329,00

Si precisa che a margine della suddetta iscrizione di ipoteca volontaria di concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 24/04/2008 reg. gen. 6968 e reg. part. 1329, sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 10 febbraio 2010 al n. 412 di erogazione a saldo
- In data 4 novembre 2013 al n. 2138 di annotazione ad iscrizione modifica piano di ammortamento.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 23/04/2008, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a PESCARA il 24/04/2008
 Reg. gen. 6968 - Reg. part. 1329
 Quota: 1/1
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.200.000,00
 Rogante: Notaio *****
 Data: 23/03/2008
 N° repertorio: 4226
 N° raccolta: 2908
 Note: Gli attuali subalterni 4, 5 e 6 derivano dalla soppressione degli originari subalterni 3, 2 e 1.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 16/10/2023

Reg. gen. 15474 - Reg. part. 10923

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri

di

cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel CANCELLAZIONE di UNA IPOTECA VOLONTARIA, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a:

Ipoteca Volontaria:	R.P. n° 1329/2008	€.	35,00
Verbale di Pignoramento:	R.P. n°10923/2023:	€.	294,00

sommano:

€. 329,00

Si precisa che a margine della suddetta iscrizione di ipoteca volontaria di concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 24/04/2008 reg. gen. 6968 e reg. part. 1329, sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 10 febbraio 2010 al n. 412 di erogazione a saldo
- In data 4 novembre 2013 al n. 2138 di annotazione ad iscrizione modifica piano di ammortamento.

**BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N.
S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCARA il 24/04/2008

Reg. gen. 6968 - Reg. part. 1329

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.000,00

ASTE GIUDIZIARIE
Rogante: Notaio ****
Data: 23/03/2008
N° repertorio: 4226
N° raccolta: 2908

ASTE GIUDIZIARIE

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 16/10/2023
Reg. gen. 15474 - Reg. part. 10923
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Oneri

di

ASTE GIUDIZIARIE

cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel CANCELLAZIONE di UNA IPOTECA VOLONTARIA, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a:

Ipoteca Volontaria	:	R.P. n° 1329/2008	€.	35,00
Verbale di Pignoramento	:	R.P. n°10923/2023:	€.	294,00

sommano: €. 329,00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Si precisa che a margine della suddetta iscrizione di ipoteca volontaria di concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 24/04/2008 reg. gen. 6968 e reg. part. 1329, sussistono i seguenti annotamenti:
- In data 10 febbraio 2010 al n. 412 di erogazione a saldo
- In data 4 novembre 2013 al n. 2138 di annotazione ad iscrizione modifica piano di ammortamento.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Il fabbricato ricade nella zona B di ristrutturazione edilizia, e in area di rispetto stradale.

Vedasi norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Moscufo:

CAPO	III	-	Zone	residenziali
Art. 30	-	DESTINAZIONE D'USO	DELLE ZONE	RESIDENZIALI
Art. 32	-	ZONA "B" DI	RISTRUTTURAZIONE	EDILIZIA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

La destinazione d'uso è quella prevista dal precedente art. 30 delle presenti norme. In tale zona il piano si attua mediante permesso a costruire con le seguenti modalità:

Per quanto riguarda le distanze da osservarsi nell'edificazione (da misurarsi a partire dal ciglio della strada ed in proiezione orizzontale) saranno rispettate quelle previste dal nuovo Codice della Strada ad eccezione delle zone di P.R.G. agricole cui si rimanda per la specifica normativa.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Il fabbricato ricade nella zona B di ristrutturazione edilizia, e in area di rispetto stradale.

Vedasi norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Moscufo:

CAPO III - Zone residenziali
Art. 30 - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI

Art. 32 - ZONA "B" DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La destinazione d'uso è quella prevista dal precedente art. 30 delle presenti norme. In tale zona il piano si attua mediante permesso a costruire con le seguenti modalità:

Per quanto riguarda le distanze da osservarsi nell'edificazione (da misurarsi a partire dal ciglio della strada ed in proiezione orizzontale) saranno rispettate quelle previste dal nuovo Codice della Strada ad eccezione delle zone di P.R.G. agricole cui si rimanda per la specifica normativa.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Il fabbricato ricade nella zona B di ristrutturazione edilizia, e in area di rispetto stradale.

Vedasi norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Moscufo:

CAPO III - Zone residenziali
Art. 30 - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI

Art. 32 - ZONA "B" DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La destinazione d'uso è quella prevista dal precedente art. 30 delle presenti norme. In tale zona il piano si attua mediante permesso a costruire con le seguenti modalità:

Per quanto riguarda le distanze da osservarsi nell'edificazione (da misurarsi a partire dal ciglio della strada ed in proiezione orizzontale) saranno rispettate quelle previste dal nuovo Codice della Strada ad eccezione delle zone di P.R.G. agricole cui si rimanda per la specifica normativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

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

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Moscufo è emerso che:

La costruzione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore il 01/09/1967, e che successivamente veniva rilasciato un permesso di costruire delibera della Commissione Edilizia Anno 2022 verbale n. 23 domanda DIA 06/03/2002 Protocollo n. 1688, PERMESSO DI COSTRUIRE N° 28 DEL 31/07/2002 richiesto *** per lavori di ristrutturazione.

Successivamente è stata rilasciato permesso di costruire con variante n° 9 dell'08/04/2008 relativi alla ristrutturazione, ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di pubblico esercizio, PRATICA EDILIZIA 21/09/2009.

Infine veniva rilasciato il permesso di costruire n° 12 pratica edilizia 25/09/2009.

Certificato di Agibilità n. 02 rilasciata da servizio territoriale E AMBIENTE del Comune di MOSCUFO in data 05/02/2010.

Vedasi Permessi di costruire e Agibilità allegato n° 11

Ultimo progetto approvato Allegato n° 13

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato e dalle risultanze degli elaborati grafici di progetto approvati si è accertata la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

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

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Moscufo è emerso che:

La costruzione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore il 01/09/1967, e che successivamente veniva

rilasciato un permesso di costruire delibera della Commissione Edilizia Anno 2022 verbale n. 23 domanda DIA 06/03/2002 Protocollo n. 1688, PERMESSO DI COSTRUIRE N° 28 DEL 31/07/2002 richiesto da ** per lavori di ristrutturazione.

Successivamente è stata rilasciato permesso di costruire con variante n° 9 dell'08/04/2008 relativi alla ristrutturazione, ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di pubblico esercizio, PRATICA EDILIZIA 21/09/2009.

Infine veniva rilasciato il permesso di costruire n° 12 pratica edilizia 25/09/2009.

Certificato di Agibilità n. 02 rilasciata da servizio territoriale E AMBIENTE del Comune di MOSCUFO in data 05/02/2010.

Vedasi Permessi di costruire e Agibilità allegato n° 11

Ultimo progetto approvato Allegato n° 13

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Trattasi di fabbricato i cui piani superiori sono allo stato grezzo ed in corso di costruzione.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Moscufo è emerso che:

La costruzione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore il 01/09/1967, e che successivamente veniva rilasciato un permesso di costruire delibera della Commissione Edilizia Anno 2022 verbale n. 23 domanda DIA 06/03/2002 Protocollo n. 1688, PERMESSO DI COSTRUIRE N° 28 DEL 31/07/2002 richiesto da ** per lavori di ristrutturazione.

Successivamente è stata rilasciato permesso di costruire con variante n° 9 dell'08/04/2008 relativi alla ristrutturazione, ampliamento di fabbricato esistente e realizzazione di pubblico esercizio, PRATICA EDILIZIA 21/09/2009.

Infine veniva rilasciato il permesso di costruire n° 12 pratica edilizia 25/09/2009.

Certificato di Agibilità n. 02 rilasciata da servizio territoriale E AMBIENTE del Comune di MOSCUFO in data 05/02/2010.

Vedasi Permessi di costruire e Agibilità allegato n° 11
Ultimo progetto approvato Allegato n° 13
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto trattasi di area esterna asservita al fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non sono presenti oneri o vincoli condominiali.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima che nel caso in esame viene posto pari ad €/mq 1.250,00 per l'appartamento a Pescara e per gli immobili in Moscufo si applicava un valore di € 750,00 il mq per il ristorante € 350,00 per l'appartamento in corso di costruzione ed € 30,00 il mq per la corte perimetrale.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1 Appartamento per civile abitazione al piano primo distinta con il numero di interno 6 PALAZZINA (B), facente parte di un condominio su tre livelli fuori terra, l'unità è così suddivisa: ingresso, ampia cucina, ampio salotto, 3 camere, doppi servizi, con balcone su due lati, per complessive n. 6 unità immobiliari. Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 230, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 141.425,00 Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto di stima con immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe, prendendo anche quale parametro le ultime valutazioni OMI.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1 Autorimessa presente al livello interrato del condominio, garage di piccole di dimensioni per parcheggio autoveicolo, con porta basculante in lamiera zincata. Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4 Vedasi anche documentazione fotografica alelgato n° 16 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 230, Sub. 13, Zc. 3, Categoria G L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 20.900,00 Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto di stima con immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	113,14 mq	1.250,00 €/mq	€ 141.425,00	100,00%	€ 141.425,00
Bene N° 2 - Garage Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1	19,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 20.900,00	100,00%	€ 20.900,00
Valore di stima:					€ 162.325,00

Valore di stima: € 162.000,00

Valore finale di stima: € 162.000,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto di stima con immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA
 Locale commerciale adibito a ristorante, *****.L'immobile è così composto n. 2 ampie sale da pranzo, con cucina, servizi per i clienti con doppi lavelli e doppio wc, altro corpo di fabbrica sempre al PIANO TERRENO adiacente al primo, comunicante con una pensilina coperta su due lati, destinato quale deposito di merci e derrate alimentari, guardaroba per i dipendenti con servizio fornito di lavandino, piatto doccia e wc. Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4 Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 325, Sub. 4, Categoria D8
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 187.500,00
 Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto di stima con immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella stessa o in zone simili o zone limitrofe.

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2
 Superfici da destinarsi a abitazione civile al PIANO T. 1° e 2°; al momento del sopralluogo allo stato grezzo categoria F/4 unità in corso di definizione. Le superfici al piano primo e secondo sono collegate da una scala interna. L'appartamento al grezzo al Piano PRIMO è accessibile anche da scalinata sul retro dello stabile con piccola loggia antistante, tutte le superfici al piano primo anno una superficie di circa

mq. 110 mq, oltre ad ampio balcone di mq 67; il sottotetto o PIANO SECONDO è interamente al grezzo con predisposizione per due bagni e due ampie camere da letto per complessivi mq 50. Il PIANO SECONDO o SOTTOTETTO è accessibile anche da una scala esterna adiacente il portico sull'ingresso principale del fabbricato, questo permetterà di utilizzare le superfici al piano primo e secondo autonomamente.

- Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16
- Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4
- Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE Allegato n° 4
- Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO STORICO Allegato n° 4
- Progetto approvato allegato n° 13
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 325, Sub. 5, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.985,50
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto di stima con immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella stessa o in zone simili o zone limitrofe, applicando un adeguato abbattimento in quanto le superfici risultano essere completamente al grezzo prive di tramezzature rivestimenti, sanitari impianti.

- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA,
piano TERRA
Bene comune non censibile - corte circostante i due fabbricati con annesso area manovra per autoveicoli e pedoni ed aree a parcheggio, intero lotto al lordo dell'area fabbricata pari a mq 1540 detratta area occupata dai fabbricati esistenti mq 1290.

- Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16
- Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4
- Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE Allegato n° 4
- Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO STORICO Allegato n° 4

- Progetto approvato allegato n° 13
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 325, Sub. 6, Categoria CO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.700,00
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto di stima con immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 3 - Ristorante Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	250,00 mq	750,00 €/mq	€ 187.500,00	100,00%	€ 187.500,00
Bene N° 4 - Appartamento Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2	188,53 mq	350,00 €/mq	€ 65.985,50	100,00%	€ 65.985,50
Bene N° 5 - Corte o resede Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA	1290,00 mq	30,00 €/mq	€ 38.700,00	100,00%	€ 38.700,00
				Valore di stima:	€ 292.185,50

Valore di stima: € 292.000,00

Valore finale di stima: € 292.000,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto di stima con immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che gli immobili siti nel comune di Moscufo e riportati in Catasto al foglio 3 particella 325 subalterni 4 / 5 / 6 derivano dalla variazione e soppressione degli immobili riportati in Catasto al Foglio 3 Particella 325 subalterni 1 / 2 / 3. E questi a loro volta risultano costituiti sull'ente urbano riportato in catasto Terreni al Foglio 3 Particella 325 ex. particella 25.

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

14/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gardelli Claudio

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOMINA DEL C.T.U.
- ✓ N° 2 Altri allegati - GIURAMENTO TELEMATICO
- ✓ N° 3 Altri allegati - INVIO RACCOMANDATA ALLE PARTI
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE e PLANIMETRIE Catastali LOTTO n° 1 e LOTTO N° 2
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE Lotto n° 1 e n° 2
- ✓ N° 6 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO
- ✓ N° 7 Altri allegati - VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO n° 1
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - ATTI DI PROVENIENZA LOTTO n° 1
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA Lotto n° 2
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA LOTTO n° 1
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA LOTTO n° 2
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - PROGETTO IMMOBILE LOTTO n° 1
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - PROGETTO IMMOBILE LOTTO n° 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO
- ✓ N° 15 Altri allegati - CONTRATTO DI MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA
- ✓ N° 16 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO n° 1
- ✓ N° 17 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO n° 2
- ✓ N° 18 Google maps - Immagine da GOOGLE MAP SATELLITARE LOTTO N° 1
- ✓ N° 19 Google maps - immagine da GOOGLE MAP SATELLITARE LOTTO n° 2
- ✓ N° 20 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N° 1
- ✓ N° 21 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO n° 2
- ✓ N° 22 Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1 Appartamento per civile abitazione al piano primo distinta con il numero di interno 6 PALAZZINA (B), facente parte di un condominio su tre livelli fuori terra, l'unità è così suddivisa: ingresso, ampia cucina, ampio salotto, 3 camere, doppi servizi, con balcone su due lati, per complessive n. 6 unità immobiliari. Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 230, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona B3 di completamento e recupero normata dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO. 1. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente, articolata nella sottozona normata dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Pescara.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1 Autorimessa presente al livello interrato del condominio, garage di piccole di dimensioni per parcheggio autoveicolo, con porta basculante in lamiera zincata. Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4 Vedasi anche documentazione fotografica allegato n° 16 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 230, Sub. 13, Zc. 3, Categoria G L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona B3 di completamento E RECUPERO normata dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO. 1. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente, articolata nella sottozona normata dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Pescara. Concessione edilizia allegato n° 10

Prezzo base d'asta: € 162.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA Locale commerciale adibito a ristorante *** L'immobile è così composto n. 2 ampie sale da pranzo, con cucina, servizi per i clienti con doppi lavelli e doppio wc, altro corpo di fabbrica sempre al PIANO TERRENO adiacente al primo, comunicante con una pensilina coperta su due lati, destinato quale deposito di merci e derrate alimentari, guardaroba per i dipendenti con servizio fornito di lavandino, piatto doccia e wc. Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4 Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 325, Sub. 4, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona B di ristrutturazione edilizia, e in area di rispetto stradale. Vedasi norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Moscufo: CAPO III - Zone residenziali Art. 30 - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI Art. 32 - ZONA "B" DI

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA La destinazione d'uso è quella prevista dal precedente art. 30 delle presenti norme. In tale zona il piano si attua mediante permesso a costruire con le seguenti modalità: Per quanto riguarda le distanze da osservarsi nell'edificazione (da misurarsi a partire dal ciglio della strada ed in proiezione orizzontale) saranno rispettate quelle previste dal nuovo Codice della Strada ad eccezione delle zone di P.R.G. agricole cui si rimanda per la specifica normativa.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2 Superfici da destinarsi a abitazione civile al PIANO T. 1° e 2°; al momento del sopralluogo allo stato grezzo categoria F/4 unità in corso di definizione. Le superfici al piano primo e secondo sono collegate da una scala interna. L'appartamento al grezzo al Piano PRIMO è accessibile anche da scalinata sul retro dello stabile con piccola loggia antistante, tutte le superfici al piano primo anno una superficie di circa mq. 110 mq, oltre ad ampio balcone di mq 67; il sottotetto o PIANO SECONDO è interamente al grezzo con predisposizione per due bagni e due ampie camere da letto per complessivi mq 50. Il PIANO SECONDO o SOTTOTETTO è accessibile anche da una scala esterna adiacente il portico sull'ingresso principale del fabbricato, questo permetterà di utilizzare le superfici al piano primo e secondo autonomamente.
- Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16
- Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4 Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE Allegato n° 4
- Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO STORICO Allegato n° 4
- Progetto approvato allegato n° 13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 325, Sub. 5, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona B di ristrutturazione edilizia, e in area di rispetto stradale. Vedasi norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Moscufo: CAPO III - Zone residenziali Art. 30 - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI Art. 32 - ZONA "B" DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA La destinazione d'uso è quella prevista dal precedente art. 30 delle presenti norme. In tale zona il piano si attua mediante permesso a costruire con le seguenti modalità: Per quanto riguarda le distanze da osservarsi nell'edificazione (da misurarsi a partire dal ciglio della strada ed in proiezione orizzontale) saranno rispettate quelle previste dal nuovo Codice della Strada ad eccezione delle zone di P.R.G. agricole cui si rimanda per la specifica normativa.

- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA Bene comune non censibile - corte circostante i due fabbricati con annesso area manovra per autoveicoli e pedoni ed aree a parcheggio, intero lotto al lordo dell'area fabbricata pari a mq 1540 detratta area occupata dai fabbricati esistenti mq 1290.
- Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16
- Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4
- Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE Allegato n° 4
- Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO STORICO Allegato n° 4

- Vedasi Progetto approvato allegato n° 13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 325, Sub. 6, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona B di ristrutturazione edilizia, e in area di rispetto stradale. Vedasi norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Moscufo: CAPO III - Zone residenziali Art. 30 - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI Art. 32 - ZONA "B" DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA La destinazione d'uso è quella prevista dal precedente art. 30 delle presenti norme. In tale zona il piano si attua mediante permesso a costruire con le seguenti modalità: Per quanto riguarda le distanze da osservarsi nell'edificazione (da misurarsi a partire dal ciglio della strada ed in proiezione orizzontale) saranno rispettate quelle previste dal nuovo Codice della Strada ad eccezione delle zone di P.R.G. agricole cui si rimanda per la specifica normativa.

Prezzo base d'asta: € 292.000,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 230, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	113,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato dagli esecutati si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, curato e mantenuto in ogni sua parte. (vedasi Allegato n° 16 - documentazione fotografica).		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione al piano primo distinta con il numero di interno 6 PALAZZINA (B), facente parte di un condominio su tre livelli fuori terra, l'unità è così suddivisa: ingresso, ampia cucina, ampio salotto, 3 camere, doppi servizi, con balcone su due lati, per complessive n. 6 unità immobiliari. Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo si accertava che l'immobile è occupato dagli esecutati Sig. ri Libertini Bruno e coniuge Cirone Maria. Vedasi certificato di residenza storico allegato n° 6		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Pandolfi 49 , scala Unica, interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 230, Sub. 13, Zc. 3, Categoria G	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con intonacatura e tinta a calce di colore bianco sulle pareti e soffitto, risulta ad oggi utilizzato dagli esecutati (vedasi Allegato n° 16 - documentazione fotografica).		
Descrizione:	Autorimessa presente al livello interrato del condominio, garage di piccole dimensioni per parcheggio autoveicolo, con porta basculante in lamiera zincata. Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4 Vedasi anche documentazione fotografica alelgato n° 16		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo si accertava che l'immobile è utilizzato dagli esecutati Sig. ri Libertini Bruno e coniuge Cirone Maria per parcheggiare il loro autoveicolo. Vedasi certificato di residenza storico allegato n° 6 Documentazione fotografica allegato n° 16		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 292.000,00

Bene N° 3 - Ristorante			
Ubicazione:	Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 325, Sub. 4, Categoria D8	Superficie	250,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in completo stato di abbandono da alcuni anni, l'ingresso carrabile e pedonale risulta chiuso con lucchetto, le aree comuni e i parcheggi per i clienti sono invase da piante e erbacce, all'interno del vano cucina sale ristorate e altri locali adibiti a ripostiglio e spogliatoi sono presenti innumerevoli quantitativi di escrementi di piccioni, rami di piante rampicanti penetrate all'interno da alcune finestre aperte: nonostante lo stato di abbandono si evince chiaramente che l'unità al piano terreno veniva recentemente ristrutturato completamente per essere adibita a ristorante, che ha prodotto per alcuni anni. Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16		
Descrizione:	Locale commerciale adibito a ristorante. L'immobile è così composto n. 2 ampie sale da pranzo, con cucina, servizi per i clienti con doppi lavelli e doppio wc, altro corpo di fabbrica sempre al PIANO TERRENO adiacente al primo, comunicante con una pensilina coperta su due lati, destinato quale deposito di merci e derrate alimentari, guardaroba per i dipendenti con servizio fornito di lavandino, piatto doccia e wc. Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4 Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano T. 1 - 2 , piano Piano T. 1 - 2 1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 325, Sub. 5, Categoria F4	Superficie	188,53 mq
Stato conservativo:	Le superfici al Piano Primo e Secondo sono disabitate al grezzo, prive di qualsiasi rifinitura e servizi agibili, risulta essere in completo stato di abbandono da alcuni anni, la presenza di buone finestre con doppio vetro salvaguardavano l'intrusione di volatili e rampicanti. Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16 Vedasi elaborato planimetrico allegato n° 4 Vedasi ultimo progetto approvato allegato n° 13		
Descrizione:	Superfici da destinarsi a abitazione civile al PIANO T. 1° e 2°; al momento del sopralluogo allo stato grezzo categoria F/4 unità in corso di definizione. Le superfici al piano primo e secondo sono collegate da una scala interna. L'appartamento al grezzo al Piano PRIMO è accessibile anche da scalinata sul retro dello stabile con piccola loggia antistante, tutte le superfici al piano primo anno una superficie di circa mq. 110 mq, oltre ad ampio balcone di mq 67; il sottotetto o PIANO SECONDO è interamente al grezzo con predisposizione per due bagni e due ampie camere da letto per complessivi mq 50. Il PIANO SECONDO o SOTTOTETTO è accessibile anche da una scala esterna adiacente il portico sull'ingresso principale del fabbricato, questo permetterà di utilizzare le superfici al piano primo e secondo autonomamente. Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16 Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4 Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE Allegato n° 4 Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO STORICO Allegato n° 4 Progetto approvato allegato n° 13		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 5 - Corte o resede			
Ubicazione:	Moscufo (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. S.N.C. Piano TERRA, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 325, Sub. 6, Categoria CO	Superficie	1290,00 mq
Stato conservativo:	L'intera area circostante è in completo abbandono con arbusti ed erba alta. Vedasi documentazione fotografica Allegato n° 16.		
Descrizione:	Bene comune non censibile - corte circostante i due fabbricati con annesse aree manovra per autoveicoli e pedoni ed aree a parcheggio, intero lotto al lordo dell'area fabbricata pari a mq 1540 detratta area occupata dai fabbricati esistenti mq 1290. Vedasi documentazione fotografica allegato n° 16 Vedasi visure catastali e planimetrie Allegato n° 4 Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE Allegato n° 4 Vedasi ELABORATO PLANIMETRICO STORICO Allegato n° 4 Progetto approvato allegato n° 13		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 28/06/2013
Reg. gen. 8394 - Reg. part. 1001
Quota: 1/1
Importo: € 294.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 16/10/2023
Reg. gen. 15474 - Reg. part. 10923
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO**
Iscritto a PESCARA il 14/04/2022
Reg. gen. 6134 - Reg. part. 891
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

a

iscrizioni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI 49, SCALA UNICA, INTERNO 6, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 28/06/2013
Reg. gen. 8394 - Reg. part. 1001
Quota: 1/1
Importo: € 294.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 16/10/2023
Reg. gen. 15474 - Reg. part. 10923
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni

a

iscrizioni

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO**
Iscritto a PESCARA il 14/04/2022
Reg. gen. 6134 - Reg. part. 891
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C.
PIANO TERRA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 24/04/2008
Reg. gen. 6968 - Reg. part. 1329
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Gli attuali subalterni 4, 5 e 6 derivano dalla soppressione degli originari subalterni 3, 2 e 1.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 16/10/2023
Reg. gen. 15474 - Reg. part. 10923
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO T. 1 - 2, PIANO PIANO T. 1 - 2 1 - 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 24/04/2008
Reg. gen. 6968 - Reg. part. 1329
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio ****
Data: 23/03/2008
N° repertorio: 4226
N° raccolta: 2908
Note: Gli attuali subalterni 4, 5 e 6 derivano dalla soppressione degli originari subalterni 3, 2 e 1.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 16/10/2023
Reg. gen. 15474 - Reg. part. 10923
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A MOSCUFO (PE) - VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY N. S.N.C. PIANO TERRA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 24/04/2008
Reg. gen. 6968 - Reg. part. 1329
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00

ASTE GIUDIZIARIE
Rogante: Notaio ****
Data: 23/03/2008
N° repertorio: 4226
N° raccolta: 2908

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 16/10/2023
Reg. gen. 15474 - Reg. part. 10923
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®