

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iannetti Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 317.808,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

All'udienza del 03/05/2024, il sottoscritto Ing. Iannetti Paolo, con studio in Via Leopoldo Muzii, 55 - Pescara (PE), email paolo.iannetti@ingpec.eu, Tel. 085 42 27 053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Pescara (PE) - via Tiburtina n.374

DESCRIZIONE

I beni oggetto di stima sono costituiti da un capannone, con annessi uffici ed area esterna, ed una palazzina uffici/accettazione posta all'ingresso.

Entrambi i beni sono accatastati insieme ma su due particelle diverse, precisamente la particella del capannone è la 1753, mentre quella della palazzina uffici/accettazione è la 1754. Sempre catastalmente le due particelle di terreno non sono attigue ma separate da altre di proprietà del demanio.

I beni sono posti a ridosso dell'aeroporto di Pescara e della via Tiburtina, all'altezza della rotatoria dello svincolo della circonvallazione di Pescara.

Sotto l'aspetto urbanistico la zona è fortemente urbanizzata con spiccato indirizzo commerciale/artigianale. Il capannone è suddiviso in due parti: la prima prettamente operativa costituita dal solo piano terra per una superficie di circa 366 mq. La seconda con destinazione uffici è costituita da un piano terra ed un primo piano della superficie cadauna di circa 90 mq e sono collegati da una scala interna. Esternamente al capannone, sul lato ovest, vi è una tettoia della superficie di circa 127 mq. L'area esterna al capannone è un piazzale della superficie di circa 2.000 mq.

La palazzina uffici/accettazione è costituita dal solo piano terra ed ha una superficie di circa 52 mq. Essa è suddivisa in due parti con ingressi separati: la parte ad ovest con destinazione ufficio, mentre quella ad est con destinazione spogliatoio e servizi igienici.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Pescara (PE) - via Tiburtina n.374

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini capannone: sud part.lla 272 Demanio pubblico dello Stato ramo Aeronautica, nord part.lla 744 ENI Spa, ovest part.lla 725 Demanio pubblico dello Stato per le opere idrauliche, est part.lla 2263 Demanio pubblico dello Stato per le opere idrauliche.

Confini palazzina uffici: sud p.lla 2263 Demanio pubblico dello Stato per le opere idrauliche, est part.lla 1688 ANAS, nord part.lla 593 Demanio dello Stato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	349,00 mq	366,00 mq	1	366,00 mq	5,90 m	T
Uffici capannone	156,00 mq	180,00 mq	1,3	234,00 mq	2,90 m	T e 1
Tettoia capannone	127,00 mq	127,00 mq	0,1	12,70 mq	0,00 m	
Piazzale capannone	1900,00 mq	1900,00 mq	0,1	190,00 mq	0,00 m	
Ufficio/accettazione	45,00 mq	52,00 mq	1,3	67,60 mq	2,40 m	T
area esterna ufficio/accettazione	125,00 mq	125,00 mq	0,1	12,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				882,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				882,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 25/01/1993 al 27/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1753/1754 Categoria D8 Rendita € 3.098,74
Dal 27/04/2004 al 05/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1753/1754, Sub. 1, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 5.816,00 Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1753/1754	1	3	D8				5816 €		si

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la rispondenza tra planimetria catastale e situazione attuale nei seguenti punti:

- per il capannone nella zona uffici al piano terreno vi è difformità in due tramezzi.
- nella palazzina uffici/accettazione le difformità sono sugli ingressi e sulle finestre.

Per l'aggiornamento in catasto è necessario prima presentare una Segnalazione Certificata Inizio Agibilità presso l'Amministrazione comunale di Pescara.

STATO CONSERVATIVO

Capannone: lo stato conservativo risulta buono nella parte ufficio, mentre nella parte capannone si ha che le porte di accesso risultano in stato di degrado e necessitano una sostituzione. Le pareti esterne del capannone risultano tinteggiate solo su due lati, mentre la tettoia esterna, adiacente al capannone, presenta zone di copertura mancanti. Infine nel capannone vi sono infiltrazioni provenienti dalla copertura e necessita di un nuovo sistema di impermeabilizzazione, lavoro che è stato stimato nel computo di stima allegato alla perizia.

Palazzina uffici/accettazione: la palazzina si presenta in stato d'uso medio al suo interno tranne che per la copertura. Difatti è costituita da lastre di amianto con sovrapposte lastre ondulate in plastica. Per questo motivo si è valutato la sostituzione con smaltimento dell'amianto nel computo di stima allegato alla perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Capannone:

Strutture verticali in cemento armato;
Solai in latero cemento;
Solaio di copertura in cemento armato tipo predalles;
Manto di copertura bituminoso;
Pareti esterne tamponatura in laterizio;
Pavimenti zona ufficio in grès;
Infissi in alluminio;
Condizionamento zona uffici con radiatori;
Impianto elettrico zona ufficio sottotraccia 220 V;
Piazzale pavimentato con asfalto.

Palazzina ufficio/accettazione:

Strutture verticali in cemento armato;
Solaio di copertura con lastre di amianto e sovrapposte lastre in plastica;
Tamponature esterne in laterizio;
Pavimenti in grès;
Infissi esterni in alluminio;
Impianto elettrico sottotraccia 220 V;
Condizionamento ad aria.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/05/2024
- Scadenza contratto: 31/03/2030
- Scadenza disdetta: 30/09/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Contratto di locazione del 01/04/2024 tra la locatrice **** Omissis **** di **** Omissis **** e la conduttrice **** Omissis **** con periodo dal 01/04/2024 al 31/03/2030. Il contratto è relativo al solo capannone con la sua particella 1753.

Si ritiene che il canone di locazione sia congruo anche se è nei valori minimi di mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1992 al 27/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Erminia	06/03/1992	44626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Pescara	14/03/1992	3981	3149
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2004 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Marra	27/04/2004	61115/17347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescara	05/05/2004	7006	4803
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 19/04/2007
Reg. gen. 7676 - Reg. part. 1374
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 13/01/2011
Reg. gen. 438 - Reg. part. 56
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescara il 25/10/2018
Reg. gen. 14013 - Reg. part. 2145
Quota: 1/1
Importo: € 61.433,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ingiunzione fiscale
Iscritto a Pescara il 10/03/2021
Reg. gen. 3578 - Reg. part. 426
Quota: 1/1
Importo: € 69.222,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 09/10/2023
Reg. gen. 15038 - Reg. part. 10621
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 cancellare le formalità dovute al pignoramento giudiziale, alle ipoteche amministrative ed alle ipoteche volontarie e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294 per la trascrizione, € 35 per ogni ipoteca volontaria, € 401,17 per l'ipoteca a favore ...omissis... ed € 440,11 per l'ipoteca a favore della ...omissis....



NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di stima ricadono nel PRG vigente nella sottozona F4: Attrezzature Portuali ed Aeroportuali (ved. allegato). In questa zona il Comune di Pescara si è dotato dello strumento urbanistico "Piano di rischio aeroportuale" con ultima revisione nel febbraio 2024. Il piano divide le aree dell'aeroporto e limitrofe in quattro sottozone: sottozona A, B, C e D. Dall'elaborato grafico del Piano di rischio si evince che il capannone con la sua area esterna (particella 1573) ricade nella sottozona C, mentre la palazzina ufficio/accettazione ricade nella sottozona A.

Nella sottozona A l'art. 4 delle norme tecniche del Piano di rischio cita:

Art. 4 - L'ambito territoriale classificato come zona di tutela A nella planimetria allegata al presente Piano ha la destinazione stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti. In tale zona di tutela:

- non sono consentite destinazioni d'uso residenziali, né connesse alla realizzazione di nuove costruzioni, né per cambio funzionale di destinazione d'uso;
- non sono ammesse destinazioni b) Turistico - ricettive dell'art. 27 delle Norme tecniche di attuazione del PRG, né in termini di nuova costruzione, né di mutamento funzionale di destinazione d'uso;
- le sottozone F3 e F5, sempre nel rispetto di quanto contemplato al successivo art. 8, sono suscettibili di nuova edificazione con la riduzione al 50% dei rispettivi indici di utilizzazione fondiaria;
- per le destinazioni produttivo - direzionali di cui all'art. 27 delle N.T.A. del PRG, si rispetteranno i seguenti limiti e criteri:
 - per le destinazioni C1 e C2 potranno essere applicati gli indici previsti dal PRG per la sottozona di riferimento;
 - per le destinazioni C3 saranno applicati gli indici previsti dal PRG per la sottozona di riferimento, con riduzione al 50%;
- in caso di cambio di destinazione d'uso all'interno della categoria C oppure da altra categoria funzionale verso di essa si applicheranno i seguenti limiti e criteri:
 - è consentito il cambio verso le destinazioni C1 e C2;
 - è consentito il cambio verso le destinazioni C3, nel limite del 50% della superficie delle unità immobiliari esistenti. L'eventuale cambio avrà carattere di misura applicabile "una tantum";
- nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso uno strumento attuativo, non sono consentiti incrementi di volumetrie o di superfici utili in aggiunta a quelle esistenti;
- non sono ammessi insediamenti commerciali della media distribuzione tipo M1, M2, M3, mentre è consentita la realizzazione di esercizi di vicinato.

Mentre per quanto attiene la sottozona C, le norme tecniche del Piano di rischio prevedono:

Art. 6 - L'ambito territoriale classificato come zona di tutela C nella planimetria allegata al presente Piano, ha la destinazione stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti. In tale zona di tutela:

- sono consentiti gli interventi oggetto di comparti edificatori e di strumenti attuativi avviati (ambiti di trasformazione integrale). Sono altresì realizzabili gli interventi previsti nei comparti e negli strumenti attuativi non ancora avviati, eliminando le previsioni di spazi pubblici destinati all'istruzione e/o riservati alle attività collettive, nonché quelle per sedi di Enti Pubblici locali, regionali, nazionali;
- in sede di redazione o revisione del Piano Particolareggiato denominato P.P. n. 7 "Polo Direzionale" sub ambito a), l'ulteriore superficie di progetto, dovuta alla riutilizzazione delle volumetrie esistenti, va trasferita,

nella percentuale minima del 50%, nelle aree d'intervento esterne alla zona di tutela;

- è consentito il cambio di destinazione verso l'uso residenziale. Tale cambio:

- va inteso come misura applicabile "una tantum" rispetto alle destinazioni esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente piano di rischio;
- può applicarsi anche negli interventi di demo ricostruzione fino al limite di mc/mq 3,00;
- per edifici esistenti aventi volumetria superiore all'indice di Piano, la modifica verso la destinazione residenziale sarà possibile fino al limite di mc/mq 3,00;
- è consentita la realizzazione di strutture commerciali della media distribuzione M1, M2, M3, con esclusione di strutture della grande distribuzione.
- sono ammesse destinazioni turistico-ricettive, limitatamente alle tipologie individuate e disciplinate dagli articoli da 44 a 60 della legge regionale 15.02.2023 n. 10 e successive integrazioni.

All'art. 8 delle norme tecniche del Piano di rischio sono comunque vietate all'interno delle aeree del piano:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali:

- centri commerciali (rectius strutture commerciali della grande distribuzione);
- istituti scolastici pubblici e privati;
- istituti religiosi (lett. f) art. 27 N.T.A. del PRG);
 - stadi e impianti sportivi con strutture per il pubblico (impianto sportivo con presenza di un numero di spettatori, desumibile dal certificato di agibilità rilasciato ai sensi dell'art.80 del T.U.L.P.S., superiore a 100 unità);
 - centri congressuali (lett. f) art. 27 N.T.A. del PRG);
 - strutture sanitarie di tipo ospedaliero (art. 2, lett. b) e c) della legge regionale 31.07.2007 n. 32);
- edificazioni che, se coinvolte in un eventuale incidente, possono creare pericolo di incendio o comunque amplificare il danno sia all'ambiente che all'aeromobile stesso, quali:
 - distributori di carburante
 - depositi di liquidi infiammabili e/o esplosivi (esclusivamente finalizzati a stoccaggio e distribuzione all'ingrosso);
 - industrie chimiche;
 - depositi per lo stoccaggio di sostanze chimiche o infiammabili (esclusivamente finalizzati a stoccaggio e distribuzione all'ingrosso);
 - cabine gas ad alta pressione;
 - consistenti insediamenti ed attività con carico antropico elevato, per tali intendendo l'applicazione, in variante o in deroga alle previsioni di PRG, di indici di edificabilità superiori a quelli contemplate e ammessi nelle presenti norme del piano di rischio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I beni oggetto di perizia sono stati assentiti con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3186 del 23/01/2003, in seguito alla domanda di condono presentata da **** Omissis **** il 30/06/1987 prot. gen. 6810 - DIV III^ n.3482 del 04/07/1987 e prot. interno n. 21940/R.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 17/04/2007 prot. 51789/2007 a seguito di sanatoria art.35 legge 18/02/85 n. 47 e succ. integrazioni ed in seguito alla domanda presentata in data 16/04/2007 da **** Omissis **** in qualità di Amministratore della ditta **** Omissis ****.

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

Capannone: con riferimento alla pianta Stato Attuale allegata alla perizia l'unica difformità tra progetto assentito e stato di fatto è al piano terra nella parte destinata ad ufficio, dove in progetto vi sono due tramezzi che in realtà sono stati parzialmente rimossi.

Palazzina uffici/accettazione: sempre con riferimento alla pianta Stato Attuale allegata alla perizia vi sono alcune difformità tra progetto assentito e stato di fatto. Le difformità sono: le due porte di accesso agli uffici e locale spogliatoio, le finestre esterne sia lato ovest che lato sud.

Le difformità riscontrate possono essere sanate mediante una SCIA in sanatoria da presentare all'Amministrazione comunale di Pescara.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Pescara (PE) - via Tiburtina n.374

I beni oggetto di stima sono costituiti da un capannone, con annessi uffici ed area esterna, ed una palazzina uffici/accettazione posta all'ingresso. Entrambi i beni sono accatastati insieme ma su due particelle diverse, precisamente la particella del capannone è la 1753, mentre quella della palazzina uffici/accettazione è la 1754. Sempre catastalmente le due particelle di terreno non sono attigue ma separate da altre di proprietà del demanio. I beni sono posti a ridosso dell'aeroporto di Pescara e della via Tiburtina, all'altezza della rotatoria dello svincolo della circonvallazione di Pescara. Sotto l'aspetto urbanistico la zona è fortemente urbanizzata con spiccato indirizzo commerciale/artigianale. Il capannone è suddiviso in due parti: la prima prettamente operativa costituita dal solo piano terra per una superficie di circa 366 mq. La seconda con destinazione uffici è costituita da un piano terra ed un primo piano della superficie cadauna di circa 90 mq e sono collegati da una scala interna. Esternamente al capannone, sul lato ovest, vi è una tettoia della superficie di circa 127 mq. L'area esterna al capannone è un piazzale della superficie di circa 2.000 mq. La palazzina uffici/accettazione è costituita dal solo piano terra ed ha una superficie di circa 52 mq. Essa è suddivisa in due parti con ingressi separati: la parte ad ovest con destinazione ufficio, mentre quella ad est con destinazione spogliatoio e servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1753/1754, Sub. 1, Zc. 3, Categoria D8, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 317.808,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, caratteristiche costruttive e stato di conservazione dell'immobile.

A questo valore medio di mercato devono essere detratti i costi necessari per sanare la differenza esistente tra stato dei luoghi e l'autorizzazione edilizia e planimetria catastale, nonché alcune opere necessarie da eseguire sia sul capannone che nella palazzina uffici/accettazione. Questo valore è stato

determinato con computo metrico allegato alla presente perizia e risulta di € 47.255,70.

Ulteriore detrazione sul valore dell'immobile viene fatta per tenere conto della tipologia di attività che può essere svolta, rientrando l'immobile nel "Piano di Rischio Aeroportuale" in base alle norme tecniche di tale piano ed alla tipologia di sottozona in cui i beni in oggetto sono ubicati.

Sulla base della ricerca di mercato relativa alle proposte di vendita in essere a tutt'oggi e sulla base delle quotazioni delle ultime transazioni riportate dall'Osservatorio Mobiliare Italiano, il valore medio al metro quadro stimato è di € 360,00 (valore comprensivo delle detrazioni citate).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Pescara (PE) - via Tiburtina n.374	882,80 mq	360,00 €/mq	€ 317.808,00	100,00%	€ 317.808,00
				Valore di stima:	€ 317.808,00

Valore di stima: € 317.808,00

Valore finale di stima: € 317.808,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 22/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iannetti Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. in sanatoria
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico C.E. in sanatoria
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità



- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione impianto elettrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione impianti idrico termico gas
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico stato attuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo stima oneri lavori e sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG vigente elaborato grafico
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG vigente Norme Tecniche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Piano di Rischio Aereoportuale Elaborato grafico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Piano di Rischio Aereoportuale NTA
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Pescara (PE) - via Tiburtina n.374

I beni oggetto di stima sono costituiti da un capannone, con annessi uffici ed area esterna, ed una palazzina uffici/accettazione posta all'ingresso. Entrambi i beni sono accatastati insieme ma su due particelle diverse, precisamente la particella del capannone è la 1753, mentre quella della palazzina uffici/accettazione è la 1754. Sempre catastalmente le due particelle di terreno non sono attigue ma separate da altre di proprietà del demanio. I beni sono posti a ridosso dell'aeroporto di Pescara e della via Tiburtina, all'altezza della rotatoria dello svincolo della circonvallazione di Pescara. Sotto l'aspetto urbanistico la zona è fortemente urbanizzata con spiccato indirizzo commerciale/artigianale. Il capannone è suddiviso in due parti: la prima prettamente operativa costituita dal solo piano terra per una superficie di circa 366 mq. La seconda con destinazione uffici è costituita da un piano terra ed un primo piano della superficie cadauna di circa 90 mq e sono collegati da una scala interna. Esternamente al capannone, sul lato ovest, vi è una tettoia della superficie di circa 127 mq. L'area esterna al capannone è un piazzale della superficie di circa 2.000 mq. La palazzina uffici/accettazione è costituita dal solo piano terra ed ha una superficie di circa 52 mq. Essa è suddivisa in due parti con ingressi separati: la parte ad ovest con destinazione ufficio, mentre quella ad est con destinazione spogliatoio e servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1753/1754, Sub. 1, Zc. 3, Categoria D8, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima ricadono nel PRG vigente nella sottozona F4: Attrezzature Portuali ed Aeroportuali (ved. allegato). In questa zona il Comune di Pescara si è dotato dello strumento urbanistico "Piano di rischio aeroportuale" con ultima revisione nel febbraio 2024. Il piano divide le aree dell'aeroporto e limitrofe in quattro sottozone: sottozona A, B, C e D. Dall'elaborato grafico del Piano di rischio si evince che il capannone con la sua area esterna (particella 1573) ricade nella sottozona C, mentre la palazzina ufficio/accettazione ricade nella sottozona A. Nella sottozona A l'art. 4 delle norme tecniche del Piano di rischio cita: Art. 4 - L'ambito territoriale classificato come zona di tutela A nella planimetria allegata al presente Piano ha la destinazione stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti. In tale zona di tutela: - non sono consentite destinazioni d'uso residenziali, né connesse alla realizzazione di nuove costruzioni, né per cambio funzionale di destinazione d'uso; - non sono ammesse destinazioni b) Turistico - ricettive dell'art. 27 delle Norme tecniche di attuazione del PRG, né in termini di nuova costruzione, né di mutamento funzionale di destinazione d'uso; - le sottozone F3 e F5, sempre nel rispetto di quanto contemplato al successivo art. 8, sono suscettibili di nuova edificazione con la riduzione al 50% dei rispettivi indici di utilizzazione fondiaria; - per le destinazioni produttivo - direzionali di cui all'art. 27 delle N.T.A. del PRG, si rispetteranno i seguenti limiti e criteri: - per le destinazioni C1 e C2 potranno essere applicati gli indici previsti dal PRG per la sottozona di riferimento; - per le destinazioni C3 saranno applicati gli indici previsti dal PRG per la sottozona di riferimento, con riduzione al 50%; - in caso di cambio di destinazione d'uso all'interno della categoria C oppure da altra categoria funzionale verso di essa si applicheranno i seguenti limiti e criteri: - è consentito il cambio verso le destinazioni C1 e C2; - è consentito il cambio verso le destinazioni C3, nel limite del 50% della superficie delle unità immobiliari esistenti. L'eventuale cambio avrà carattere di misura applicabile "una tantum"; - nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso uno strumento attuativo, non sono consentiti incrementi di volumetrie o di superfici utili in aggiunta a quelle esistenti; - non sono ammessi insediamenti commerciali della media distribuzione tipo M1, M2, M3, mentre è consentita la realizzazione di esercizi di vicinato. Mentre per quanto attiene la sottozona C, le norme tecniche del Piano di rischio prevedono: Art. 6 - L'ambito territoriale classificato come zona di tutela C nella planimetria allegata al presente Piano, ha la destinazione stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti. In tale zona di tutela: - sono consentiti gli interventi oggetto

di comparti edificatori e di strumenti attuativi avviati (ambiti di trasformazione integrale). Sono altresì realizzabili gli interventi previsti nei comparti e negli strumenti attuativi non ancora avviati, eliminando le previsioni di spazi pubblici destinati all'istruzione e/o riservati alle attività collettive, nonché quelle per sedi di Enti Pubblici locali, regionali, nazionali; - in sede di redazione o revisione del Piano Particolareggiato denominato P.P. n. 7 "Polo Direzionale" sub ambito a), l'ulteriore superficie di progetto, dovuta alla riutilizzazione delle volumetrie esistenti, va trasferita, nella percentuale minima del 50%, nelle aree d'intervento esterne alla zona di tutela; - è consentito il cambio di destinazione verso l'uso residenziale. Tale cambio: - va inteso come misura applicabile "una tantum" rispetto alle destinazioni esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente piano di rischio; - può applicarsi anche negli interventi di demo ricostruzione fino al limite di mc/mq 3,00; - per edifici esistenti aventi volumetria superiore all'indice di Piano, la modifica verso la destinazione residenziale sarà possibile fino al limite di mc/mq 3,00; - è consentita la realizzazione di strutture commerciali della media distribuzione M1, M2, M3, con esclusione di strutture della grande distribuzione. - sono ammesse destinazioni turistico-ricettive, limitatamente alle tipologie individuate e disciplinate dagli articoli da 44 a 60 della legge regionale 15.02.2023 n. 10 e successive integrazioni. All'art. 8 delle norme tecniche del Piano di rischio sono comunque vietate all'interno delle aeree del piano: - insediamenti ad elevato affollamento, quali: - centri commerciali (rectius strutture commerciali della grande distribuzione); - istituti scolastici pubblici e privati; - istituti religiosi (lett. f) art. 27 N.T.A. del PRG); - stadi e impianti sportivi con strutture per il pubblico (impianto sportivo con presenza di un numero di spettatori, desumibile dal certificato di agibilità rilasciato ai sensi dell'art.80 del T.U.L.P.S., superiore a 100 unità); - centri congressuali (lett. f) art. 27 N.T.A. del PRG); - strutture sanitarie di tipo ospedaliero (art. 2, lett. b) e c) della legge regionale 31.07.2007 n. 32); - edificazioni che, se coinvolte in un eventuale incidente, possono creare pericolo di incendio o comunque amplificare il danno sia all'ambiente che all'aeromobile stesso, quali: - distributori di carburante - depositi di liquidi infiammabili e/o esplosivi (esclusivamente finalizzati a stoccaggio e distribuzione all'ingrosso); - industrie chimiche; - depositi per lo stoccaggio di sostanze chimiche o infiammabili (esclusivamente finalizzati a stoccaggio e distribuzione all'ingrosso); - cabine gas ad alta pressione; - consistenti insediamenti ed attività con carico antropico elevato, per tali intendendo l'applicazione, in variante o in deroga alle previsioni di PRG, di indici di edificabilità superiori a quelli contemplate e ammessi nelle presenti norme del piano di rischio.

Prezzo base d'asta: € 317.808,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 317.808,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Tiburtina n.374		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1753/1754, Sub. 1, Zc. 3, Categoria D8, Graffato si	Superficie	882,80 mq
Stato conservativo:	Capannone: lo stato conservativo risulta buono nella parte ufficio, mentre nella parte capannone si ha che le porte di accesso risultano in stato di degrado e necessitano una sostituzione. Le pareti esterne del capannone risultano tinteggiate solo su due lati, mentre la tettoia esterna, adiacente al capannone, presenta zone di copertura mancanti. Infine nel capannone vi sono infiltrazioni provenienti dalla copertura e necessita di un nuovo sistema di impermeabilizzazione, lavoro che è stato stimato nel computo di stima allegato alla perizia. Palazzina uffici/accettazione: la palazzina si presenta in stato d'uso medio al suo interno tranne che per la copertura. Difatti è costituita da lastre di amianto con sovrapposte lastre ondulate in plastica. Per questo motivo si è valutato la sostituzione con smaltimento dell'amianto nel computo di stima allegato alla perizia.		
Descrizione:	I beni oggetto di stima sono costituiti da un capannone, con annessi uffici ed area esterna, ed una palazzina uffici/accettazione posta all'ingresso. Entrambi i beni sono accatastati insieme ma su due particelle diverse, precisamente la particella del capannone è la 1753, mentre quella della palazzina uffici/accettazione è la 1754. Sempre catastalmente le due particelle di terreno non sono attigue ma separate da altre di proprietà del demanio. I beni sono posti a ridosso dell'aeroporto di Pescara e della via Tiburtina, all'altezza della rotatoria dello svincolo della circonvallazione di Pescara. Sotto l'aspetto urbanistico la zona è fortemente urbanizzata con spiccato indirizzo commerciale/artigianale. Il capannone è suddiviso in due parti: la prima prettamente operativa costituita dal solo piano terra per una superficie di circa 366 mq. La seconda con destinazione uffici è costituita da un piano terra ed un primo piano della superficie cadauna di circa 90 mq e sono collegati da una scala interna. Esternamente al capannone, sul lato ovest, vi è una tettoia della superficie di circa 127 mq. L'area esterna al capannone è un piazzale della superficie di circa 2.000 mq. La palazzina uffici/accettazione è costituita dal solo piano terra ed ha una superficie di circa 52 mq. Essa è suddivisa in due parti con ingressi separati: la parte ad ovest con destinazione ufficio, mentre quella ad est con destinazione spogliatoio e servizi igienici.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 09/10/2023

Reg. gen. 15038 - Reg. part. 10621

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura