

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Nicco Margherita, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

PERIZIA DI STIMA

Pescara, li 03/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Nicco Margherita

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	6
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	7
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	7
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	8
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	8
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	8
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	8
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	9
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	9
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	9
Confini	9
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	9
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	10
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	10
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	10

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	11
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	11
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	12
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	13
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	14
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	14
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	15
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	16
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	17
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	17
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	17
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	18
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	18
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	18
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	18
Parti Comuni	18
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	19
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	19
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	19
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19

Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	20
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	20
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	20
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	21
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	22
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	22
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	22
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	23
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	23
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	24
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	24
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	25
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	26
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	27
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	30
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	32
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	34
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	36

Normativa urbanistica.....	38
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	38
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	38
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	38
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	38
Regolarità edilizia.....	38
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	40
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	41
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	42
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	42
Vincoli od oneri condominiali	42
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	42
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	42
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	42
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	42
Stima / Formazione lotti.....	43
Riepilogo bando d'asta	47
Lotto Unico	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2025 del R.G.E.....	49
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 334.490,00	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	52
Bene N° 1 - OPIFICIO ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	52
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	53
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1.....	53
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	54
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	55

In data 16/01/2026, il sottoscritto Arch. Di Nicco Margherita, con studio in Via Catania, 24 - 65121 - Pescara (PE), email margherita.dinicco@gmail.com, PEC margherita.dinicco@archiworldpec.it, Tel. 085 295 202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Opificio ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Opificio costituito da tettoia/deposito, fabbricato ad uso uffici, manufatto ad uso centrale tecnologica e piazzale di pertinenza il tutto sito nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche.

L'opificio è delimitato da recinzione con accesso carrabile prospiciente strada privata e confina con la corte comune di pertinenza del Bene N. 2 (abitazione) e del Bene N. 3 (unità in corso di costruzione) e con le aree urbane (Bene N. 4 e Bene N. 5), senza soluzione di continuità.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Appartamento ad uso abitazione di tipo economico posto al piano terra/rialzato di un fabbricato con corte di pertinenza sito nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche.

L'abitazione è costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, due bagni ed un ripostiglio oltre ad un ripostiglio posto nel sottoscala e ad un balcone/terrazzino posto sul lato Est del fabbricato accessibile interamente dal vano cucina ed esternamente dalla corte comune.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso una loggia posta sul lato Ovest del fabbricato da cui si accede anche ad una scala al grezzo a servizio di altra unità immobiliare soprastante l'abitazione, censita al Catasto Fabbricati ma di fatto non realizzata.

Risulta di pertinenza del fabbricato la corte comune che confina con la corte di pertinenza del Bene N. 1 (opificio) e con il Bene N. 4 (area urbana) in gran parte senza soluzione di continuità.

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

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Porzione di fabbricato in corso di costruzione al piano primo/sottotetto di un fabbricato con corte di pertinenza sito nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche.

Si evidenzia che nel progetto approvato con Permesso di Costruire N. 320/04 del 30/09/2004 era prevista la realizzazione di un immobile ad uso non residenziale (locali di sgombero e bagno), di fatto non realizzato e infatti ad oggi è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'abitazione sottostante.

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Area urbana di superficie catastale mq 63 sita nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche.

Detta area urbana confina con la corte di pertinenza del Bene N. 1 (opificio) e con la corte di pertinenza del Bene N. 2 (abitazione) e Bene N. 3 (unità in corso di costruzione) senza soluzione di continuità.

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Area urbana di superficie catastale mq 90 sita nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche.

Detta area urbana risulta esterna alla recinzione che delimita gli altri immobili oggetto di stima ed è occupata da strada privata non asfaltata in parte di proprietà dell'esecutata.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Opificio ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che allo stato risultano titolari l'esecutata **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, diritto di abitazione 1/1.

Si evidenzia però che il diritto di abitazione a favore della Sig.ra **** Omissis **** non è opponibile al creditore procedente ipotecario per le motivazioni riportate nel capitolo relativo alla "Provenienza ventennale".

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che allo stato risultano titolari l'esecutata **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, diritto di abitazione 1/1.

Si evidenzia però che il diritto di abitazione a favore della Sig.ra **** Omissis **** non è opponibile al creditore procedente ipotecario per le motivazioni riportate nel capitolo relativo alla "Provenienza ventennale".

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'immobile confina sul lato Ovest con strada privata e con la corte di pertinenza del fabbricato individuato dal foglio 17 particella 1871 di proprietà **** Omissis ****; sul lato Nord con le aree urbane individuate dal foglio 17 particelle 1872 e 1873 di proprietà **** Omissis **** e con il terreno individuato dal foglio 17 particella 825 di proprietà **** Omissis ****; sul lato Est con il terreno individuato dal foglio 17 particella 990 di proprietà **** Omissis **** e sul lato Sud con l'immobile individuato dal foglio 17 particella 1612 di proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'abitazione confina sul lato Ovest con distacco di corte verso la recinzione e l'area urbana individuata dal foglio 17 particella 1873 di proprietà **** Omissis ****; sul lato Nord con distacco di corte verso il terreno

individuato dal foglio 17 particella 825 di proprietà **** Omissis ****; sul lato Est con distacco di corte verso l'immobile individuato dal foglio 17 particella 1624 sub 6 di proprietà **** Omissis ****; sul lato Sud con distacco di corte verso l'area urbana individuata dal foglio 17 particella 1872 di proprietà **** Omissis ****; salvo altri.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'immobile confina sul lato Ovest con distacco di corte verso la recinzione e l'area urbana individuata dal foglio 17 particella 1873 di proprietà **** Omissis ****; sul lato Nord con distacco di corte verso il terreno individuato dal foglio 17 particella 825 di proprietà **** Omissis ****; sul lato Est con distacco di corte verso l'immobile individuato dal foglio 17 particella 1624 sub 6 di proprietà **** Omissis ****; sul lato Sud con distacco di corte verso l'area urbana individuata dal foglio 17 particella 1872 di proprietà **** Omissis ****; salvo altri.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'area urbana confina sul lato Ovest con la recinzione e con l'area urbana individuata dal foglio 17 particella 1873 di proprietà **** Omissis ****; sul lato Nord con la corte di pertinenza del fabbricato individuato dal foglio 17 particella 1871 di proprietà **** Omissis ****; sui lati Est e Sud con la corte di pertinenza dell'opificio individuato dal foglio 17 particella 1624 sub 6 di proprietà **** Omissis ****; salvo altri.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'area urbana confina sul lato Ovest con strada privata di cui fa parte; sul lato Nord con il terreno individuato dal foglio 17 particella 825 di proprietà **** Omissis ****; sul lato Est con la recinzione del fabbricato con corte di pertinenza individuato dal foglio 17 particella 1871 di proprietà **** Omissis **** e con l'area urbana individuate dal foglio 17 particelle 1872 di proprietà **** Omissis ****; sul lato Sud con strada privata; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia/deposito	451,00 mq	451,00 mq	0,30	135,30 mq	0,00 m	Terra
Uffici	59,00 mq	69,80 mq	1	69,80 mq	2,77 m	Terra
Centrale tecnologica	15,00 mq	20,50 mq	0,40	8,20 mq	2,70 m	Terra
Corte di pertinenza esclusiva	1860,00 mq	1860,00 mq	0,07	130,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				343,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				343,50 mq		

La tettoia presenta altezze interne variabili da H massima = m 4,45 circa (sottotrave) ad H minima = m 3,65 circa.

Il fabbricato ad uso uffici presenta controsoffittatura con altezza interna H = m 2,77 circa.

Il manufatto ad uso centrale tecnologica presenta altezza interna di m 2,70 circa.

La superficie della corte di pertinenza esclusiva considerata ai fini della stima (rilevata graficamente) è quella posta all'interno della recinzione e non tiene conto delle aree poste oltre detta recinzione (lati Ovest e Nord) occupate dalle strade private in parte di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,75 mq	136,10 mq	1	136,10 mq	2,78 m	Terra/rialzato
Balcone/Terrazzino lato Est	5,60 mq	6,80 mq	0,25	1,70 mq	0,00 m	Terra/rialzato
Totale superficie convenzionale:				137,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,80 mq		

Ai fini della stima il valore della corte comune di pertinenza del fabbricato, della loggia posta sul lato Ovest del fabbricato e del vano scala comune, tutti individuati dal foglio 17 particella 1871 sub 1 (bene comune non censibile ai sub 2 e sub 3), viene considerato inglobato nei valori attribuiti agli immobili di cui sono pertinenza e cioè all'abitazione sub 2 (Bene N. 2) e all'unità in corso di costruzione sub 3 (Bene N. 3).

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Copertura/lastrico solare	203,00 mq	203,00 mq	1	203,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				203,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,00 mq		

Al suddetto piano primo, in base al progetto assentito con PdC N. 320/04 del 30/09/2004, era prevista la realizzazione di un immobile destinato a locali di sgombero e bagno con balconi sui lati Ovest, Nord ed Est del fabbricato che però non è stato realizzato. Infatti allo stato attuale è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura/lastrico solare dell'abitazione sottostante (Bene N. 2 - piano terra).

Ai fini della stima si considera quindi la superficie della pavimentazione di detto piano primo quale copertura/lastrico solare inaccessibile su cui, previa presentazione di nuovo progetto, si può realizzare quanto previsto nel progetto approvato con il PdC N. 320/04 del 30/09/2004.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	63,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	90,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1992 al 04/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 634 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.60
Dal 29/04/1992 al 04/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 427 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.30
Dal 04/07/1996 al 04/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1624 Qualità Ente Urbano Cl.00.19.30
Dal 04/07/1996 al 28/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1624 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.33.90
Dal 23/10/1996 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624 Categoria F4 Piano T
Dal 28/04/2005 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1624 Qualità Ente Urbano Cl.00.27.54

Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 5 Categoria F3 Piano 1
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 419,62 Piano T
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 2.164,00 Piano T
Dal 18/06/2015 al 27/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 6, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 2.164,00 Piano Terra
Dal 27/05/2016 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 6, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 4.110,00 Piano T

Il titolare catastale è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1996 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1624 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.33.90
Dal 23/10/1996 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624 Categoria F4
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 419,62 Piano T
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 5 Categoria F3
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 2.164,00 Piano T
Dal 17/02/2015 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1871 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.83
Dal 18/06/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1871, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 419,62 Piano T
Dal 09/11/2015 al 27/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1871, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 133 - Totale escluse aree scoperte: 131 mq Rendita € 419,52
Dal 27/05/2016 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1871, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 133 mq - Totale escluse aree scoperte: 131 mq Rendita € 451,90 Piano T

I titolari catastali sono l'esecutata **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, diritto di abitazione 1/1.
Si evidenzia però che il diritto di abitazione a favore della Sig.ra **** Omissis **** non è opponibile al creditore
precedente ipotecario per le motivazioni riportate nel capitolo relativo alla "Provenienza ventennale".

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1996 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1624 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.33.90
Dal 23/10/1996 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624 Categoria F4
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 5 Categoria F3
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 2.164,00 Piano T
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 419,62 Piano T
Dal 17/02/2015 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1871 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.83
Dal 18/06/2015 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1871, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1

I titolari catastali sono l'esecutata **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, diritto di abitazione 1/1.
Si evidenzia però che il diritto di abitazione a favore della Sig.ra **** Omissis **** non è opponibile al creditore
precedente ipotecario per le motivazioni riportate nel capitolo relativo alla "Provenienza ventennale".

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1996 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1624 Qualità Ente Urbano

Dal 23/10/1996 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Cl.00.33.90 Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624 Categoria F4
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 5 Categoria F3
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 2.164,00 Piano T
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 419,62 Piano T
Dal 17/02/2015 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1872 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.63
Dal 18/06/2015 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1872 Categoria F1, Cons. 63 mq Piano T

Il titolare catastale è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1996 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1624 Qualità Ente Urbano Cl.00.33.90
Dal 23/10/1996 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624 Categoria F4
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 5 Categoria F3
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 2.164,00 Piano T
Dal 11/05/2005 al 18/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1624, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 419,62 Piano T
Dal 17/02/2015 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1873 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.90
Dal 18/06/2015 al 21/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1873 Categoria F1, Cons. 90 mq Piano T

Il titolare catastali è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1624	6	3	D1				4110 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità:

- il fabbricato ad uso uffici presenta delle aperture/luci sulla facciata lato Sud-Est non riportate nell'attuale planimetria catastale. Si evidenzia che nella precedente planimetria catastale (allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1004 del 16/12/1996) dette aperture risultavano indicate;
- il manufatto ad uso centrale tecnologica presenta un'apertura finestrata sulla parete lato Ovest non riportata nella planimetria catastale e l'altezza utile interna è pari a m 2,70 circa e non m 2,90 come indicata nella suddetta planimetria.

Per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi si deve procedere quindi alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo è quantificabile in complessivi € 850,00 comprensivi di onorario professionale e relativi oneri fiscali e dei diritti catastali.

Si evidenzia che attualmente la tettoia/deposito si presenta chiusa in quanto delimitata da pannelli e porte metallici sul lato Sud-Ovest mentre nella planimetria catastale viene indicata aperta su tale lato. Tale chiusura non è sanabile (come indicato nel capitolo relativo alla "Regolarità edilizia") e quindi non si deve aggiornare la planimetria catastale in quanto si deve procedere alla rimozione di detti pannelli/porte.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1871	2	3	A3	2	7 vani	Totale:133 mq - Totale escluse aree scoperte: 131 mq	451,9 €	T	

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati. Si evidenzia che nella planimetria catastale risulta indicata un'altezza utile interna di m 2,70 mentre nello stato di fatto l'altezza è pari a m 2,78 circa.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1871	3		F3					1	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non è esistente la planimetria catastale.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1872			F1		63 mq			T	

Corrispondenza catastale

Trattasi di area urbana riportata nell'elaborato planimetrico, censita presso il catasto terreni quale "ente urbano" a seguito di Frazionamento e Tipo Mappale del 17/02/2015 Pratica N. PE0017549 ed al catasto fabbricati con categoria F/1 - area urbana, con Frazionamento e Fusione del 18/06/2015 Pratica N. PE0064057.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1873			F1		90 mq			T	

Trattasi di area urbana riportata nell'elaborato planimetrico, censita presso il catasto terreni quale "ente urbano" a seguito di Frazionamento e Tipo Mappale del 17/02/2015 Pratica N. PE0017549 ed al catasto fabbricati con categoria F/1 - area urbana, con Frazionamento e Fusione del 18/06/2015 Pratica N. PE0064057.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

I vari immobili (tettoia/deposito, uffici. centrale tecnologica e corte di pertinenza) che costituiscono l'opificio si presentano in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla loro destinazione d'uso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione per la presenza diffusa, in quasi tutti gli ambienti, di condensa e muffe sui soffitti e sulle pareti.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'immobile in oggetto (unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo - individuata dal Sub 3), così come previsto nel progetto di cui al PdC N. 320/04 del 30/09/2004, di fatto non è stato realizzato e infatti ad oggi è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'abitazione sottostante.

Detta copertura (inaccessibile) si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Sui soffitti e pareti dell'abitazione sottostante si rileva la presenza diffusa di condensa e muffe dovute al suo non corretto isolamento termico.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla sua destinazione d'uso (area urbana).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Area urbana occupata da strada privata non asfaltata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni dell'immobile non risultano parti comuni ma si evidenzia che esso confina con la corte di pertinenza del Bene N. 2 (abitazione) e del Bene N. 3 (unità in corso di costruzione) nonché con il Bene N. 4 (area urbana) e il Bene n. 5 (area urbana) senza soluzione di continuità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del fabbricato individuato dal foglio 17 particella 1871 si evince che risultano comuni: la corte, la loggia posta sul lato Ovest del fabbricato e il vano scala, tutti individuati dal Sub 1, bene comune non censibile ai Sub 2 e Sub 3 e cioè all'abitazione in oggetto posta al piano terra (individuata dal Sub 2) e all'unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo (individuata dal Sub 3). Si evidenzia che l'unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo/sottotetto (individuata dal Sub 3), che nel progetto assentito con PdC N. 320/04 del 30/09/2004 era ad uso non residenziale (locali di sgombero e bagno), di fatto non è stata realizzata e infatti ad oggi è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'abitazione sottostante.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del fabbricato individuato dal foglio 17 particella 1871 si evince che risultano comuni: la corte, la loggia posta sul lato Ovest del fabbricato e il vano scala, tutti individuati dal Sub 1, bene comune non censibile ai Sub 2 e Sub 3 e cioè all'abitazione posta al piano terra (individuata dal Sub 2) e all'unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo (individuata dal Sub 3). Si evidenzia che detta unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo (individuata dal Sub 3), che nel progetto assentito con PdC N. 320/04 del 30/09/2004 era ad uso non residenziale (locali di sgombero e bagno), di fatto non è stata realizzata e infatti ad oggi è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'abitazione sottostante.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni non sussistono parti comuni ma si evidenzia che l'area urbana confina con la corte di pertinenza del Bene N. 1 (opificio) e con la corte comune di pertinenza del Bene N. 2 (abitazione) e del Bene N. 3 (unità in corso di costruzione) senza soluzione di continuità.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni non sussistono parti comuni ma si evidenzia che l'area urbana è posta all'esterno della recinzione che delimita gli altri immobili oggetto di stima ed è occupata dalla strada privata non asfaltata in parte di proprietà dell'esecutata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Con atto di compravendita per Notaio Egidio Marra del 29/04/1992 Rep. n. 31014 e Racc. n. 8524, trascritto a Pescara il 04/05/1992 al N. 5493 R.G. e N. 4195 R.P., l'esecutata ha acquistato il terreno sito nel Comune di Pescara esteso per circa mq 3390 censito nel N.C.T. al foglio 17 particelle n. 427 di mq 1930 e n. 634 di mq 1.460, su cui insistono tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

All'art. 2 del suddetto atto leggesi: "Dichiarano e riconoscono i contraenti che al terreno venduto si accede attraverso la striscia già adibita a strada, giusta servitù costituita con atto notaio A. Amicarelli del 5 settembre 1973, rep. n. 204053/5681, registrato il 14 settembre 1973 al n. 4501/I. L'ubicazione di questa strada è riferita al segmento AB riportato nella planimetria che - esaminata ed accettata dai contraenti - qui si allega con la lettera "K". I contraenti ribadiscono che il fondo descritto è interessato inoltre da servitù reciproca che può essere esercitata sulla striscia corrispondente al segmento BC della indicata planimetria "K", per una strada (da

realizzare in futuro) larga metri quattro la cui linea di mezzeria costituisce il confine tra il fondo venduto e la limitrofa proprietà di **** Omissis ****, giusta le pattuizioni contenute nell'indicato rogito rep. n. 204053."

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Vedasi quanto indicato per il Bene N. 1.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Vedasi quanto indicato per il Bene N. 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Vedasi quanto indicato per il Bene N. 1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Vedasi quanto indicato per il Bene N. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

TETTOIA/DEPOSITO

Detta tettoia è costituita da un solo ambiente, delimitata sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est dalla recinzione del lotto mentre sul lato Sud-Ovest è delimitata da pannelli e porte metallici.

Esposizione: Sud-Ovest;

Altezza interna utile: H massima = m 4,45 circa (sottotrave); H minima = m 3,65 circa;

Str. verticali: pilastri e travi metalliche;

Copertura: a due falde;

Manto di copertura: lastre ondulate in fibrocemento ecologico con inserti trasparenti;

Pareti esterne: lato Sud-Ovest pannelli e porte metallici; lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est da recinzione costituita da pannellatura chiusa di elementi in cemento armato vibrato;

Pavimentazione interna: massetto di calcestruzzo del tipo industriale in scadente stato di conservazione e manutenzione;

Infissi esterni ed interni: porte metalliche;

Impianti: impianto elettrico fuori traccia;

FABBRICATO AD USO UFFICI

Detto fabbricato è costituito da due vani ad uso ufficio ed un WC accessibili dal lato Nord-Ovest del fabbricato nonché da un vano ad uso spogliatoio ed un WC accessibili dal lato Sud-Ovest del fabbricato.

Esposizione: Nord-Est; Nord-Ovest; Sud-Ovest e Sud-Est;

Altezza interna utile: controsoffitto H = m 2,77 circa;

Str. verticali: struttura portante in elementi prefabbricati in cemento armato;

Copertura: a tetto a due falde;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: tinteggiate;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; il vano spogliatoio e i due WC presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica;
Pavimentazione interna: piastrelle;
Infissi esterni ed interni: infissi metallici con grate metalliche esterne; porte di accesso metalliche, porte interne in legno del tipo tamburate;
Volte: controsoffittatura in pannelli modulari in tutti gli ambienti;
Impianti: elettrico; idrico ed igienico sanitario; termico completo di elementi radianti in alluminio; condizionatore in un solo vano ufficio; allarme.

CENTRALE TECNOLOGICA

Detto manufatto è costituito da due vani collegati internamente.

Esposizione: Nord ed Ovest;

Altezza interna utile: H = m 2,70 circa;

Str. verticali: muratura;

Solaio: latero-cemento;

Copertura: piana;

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante;

Pareti esterne: prive di tinteggiatura;

Pareti interne: un vano presenta pareti intonacate e tinteggiate mentre l'altro vano è al grezzo;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Infissi esterni ed interni: infissi metallici con grate metalliche esterne; porta di accesso e porta interna metalliche;

Volte: piane in parte intonacate e tinteggiate e in parte al grezzo;

Impianti: elettrico ed idrico.

CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA

La corte risulta delimitata da recinzione realizzata con pannellatura chiusa di elementi in cemento armato vibrato poggiante su fondazione in cemento armato.

L'ingresso è posto sul lato Ovest del lotto ed è costituito da un cancello scorrevole in ferro prospiciente strada privata.

La pavimentazione è costituita in parte da massetto di calcestruzzo.

Porzioni della superficie della corte di pertinenza, sui lati Ovest e Nord, sono posti oltre la recinzione e risultano occupate da strade private non asfaltate in parte di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

FABBRICATO

Str. verticali: muratura portante in blocchi di Poroton su cordolo di fondazione in c.a.;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: piana in latero-cemento;

Manto di copertura: guaina bituminosa;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

La corte di pertinenza del fabbricato, pavimentata in parte in massetto di calcestruzzo in parte in mattoncini/lastre di pietra, risulta delimitata su più lati da recinzione;

Il vano scala comune, costituito da due rampe, si presenta al grezzo ed è accessibile dalla loggia con gradinata esterna poste sul lato Ovest del fabbricato.

ABITAZIONE

Esposizione: Sud-Ovest, Nord-Ovest, Sud-Est;

Altezza interna utile: m 2,78 circa;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; nei vani cucina, bagni e ripostiglio interno rivestimenti in piastrelle;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Infissi esterni ed interni: in alluminio con doppia camera e avvolgibili in plastica, porte interne in legno del tipo tamburate; portone di ingresso in legno del tipo blindato;

Volte: piane intonacate al civile e tinteggiate in pessimo stato di conservazione e manutenzione per la presenza diffusa di condensa e muffe;

Impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario, termico a gas metano completo di elementi radianti in alluminio, termo-camino nel vano cucina, condizionatore nel vano disimpegno non funzionante.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

FABBRICATO

Str. verticali: muratura portante in blocchi di Poroton su cordolo di fondazione in c.a.;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: piana in latero-cemento;

Manto di copertura: guaina bituminosa;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

La corte di pertinenza del fabbricato, pavimentata in parte in massetto di calcestruzzo ed in parte in mattoncini/lastre di pietra, risulta delimitata sulla maggior parte dei lati da recinzione;

Il vano scala comune, costituito da due rampe, si presenta al grezzo ed è accessibile dalla loggia con gradinata esterna poste sul lato Ovest del fabbricato.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

La suddetta porzione di fabbricato in realtà non risulta realizzata e allo stato attuale è solo esistente la pavimentazione che funge da copertura/lastrico solare dell'abitazione sottostante (Bene N. 2 - abitazione).

Detta copertura è inaccessibile in quanto la scala costituita da due rampe risulta priva del varco di accesso al piano primo ed è priva di pavimentazione (è presente solo la guaina) e di parapetti perimetrali.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'area urbana confina con la corte di pertinenza del Bene N. 1 (opificio), con la corte comune di pertinenza del Bene N. 2 (abitazione) e del Bene N. 3 (unità in corso di costruzione) senza soluzione di continuità e si presenta priva di pavimentazione.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Area urbana esterna alla recinzione che delimita gli altri immobili oggetto di stima, occupata da strada privata non asfaltata in parte di proprietà dell'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/12/2018
- Scadenza contratto: 01/12/2030

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Contratto di locazione di immobile destinato ad uso commerciale registrato a Pescara il 12/12/2018 al N. 11261 Serie 3T.

Durata del contratto dal 01/12/2018 al 30/11/2024, oggetto di proroga fino al 01/12/2030.

Nel suddetto contratto leggesi che:

"a) Il locatore è legittimo possessore di immobili siti in Pescara - 65125 - alla via Prati, 86/1 costituente in un capannone industriale identificato catastalmente al fl 17, p.lla 1624 sub 6 z.c. 3, cat. D/1, r.cat. € 4.110,00, e sub 4 al piano primo trattasi di U.I.U. ancora non completata.

b) Il conduttore è interessato all'uso promiscuo di detto immobile per un'area pari al 50% (cinquanta per cento) sia in quanto al piazzale che agli uffici e al capannone, e che detta area e superficie, sia di uso promiscuo che esclusivo verrà determinata con un verbale al momento della consegna."

Si evidenzia che alla data di stipula del suddetto contratto (22/11/2018) l'immobile al piano primo non era individuato dal foglio 17 particella 1624 sub 4 ma dal foglio 17 particella 1871 sub 3 (Cat. F/3 - unità in corso di costruzione) e, secondo il progetto assentito con C.E. N. 320/2004 del 30/09/2004, era prevista la realizzazione di un piano primo/sottotetto ad uso non residenziale che però non è stato realizzato. Infatti in sede di sopralluogo si è rilevato che risulta esistente solo il pavimento che costituisce la copertura dell'abitazione sottostante (piano terra).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** la quale risulta titolare del diritto di abitazione 1/1 a seguito del Decreto di omologazione di separazione consensuale con assegnazione beni, trascritto a Pescara (PE) il 24/06/2015 R.P. N. 4984.

Tale diritto di abitazione è stato trascritto in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente (iscritta a Pescara il 10/08/2012 R.G. N. 10853 - R.P. N. 1294), pertanto non è opponibile al creditore procedente ipotecario.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'immobile in oggetto (unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo - individuata dal Sub 3) non è stato realizzato e ad oggi è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura/lastrico solare dell'abitazione sottostante.

Si precisa però che esso, a seguito del Decreto di omologazione di separazione consensuale con assegnazione

beni, trascritto a Pescara (PE) il 24/06/2015 R.P. N. 4984, è stato intestato alla Sig.ra **** Omissis ****, per il diritto di abitazione 1/1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'area urbana risulta utilizzata dall'esecutata **** Omissis ****.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

L'area urbana è posta all'esterno della recinzione che delimita gli altri immobili oggetto di stima ed è occupata dalla strada privata non asfaltata in parte di proprietà dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1992 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Marra	29/04/1992	31014	8524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/05/1992	5493	4195
		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.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 05/03/2026 (aggiornata al 05/03/2026) si è accertato che non risultano trascritti/iscritti atti successivi al Verbale pignoramento immobiliare trascritto a Pescara (PE) il 09/12/2025 al R.G. N. 18608 e R.P. N. 13632.

L'atto di provenienza, compravendita per Notaio Egidio Marra del 29/04/1992 Rep. n. 31014 e Racc. n. 8524, trascritto a Pescara il 04/05/1992 al R.G. N. 5493 e R.P. N. 4195 non risulta prodotto in atti e pertanto è stata richiesta copia presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare che si allega alla presente perizia di stima.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1992 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Marra	29/04/1992	31014	8524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/05/1992	5493	4195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2014 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	10/07/2014	1998	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	24/06/2015	7228	4984
		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.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 05/03/2026 (aggiornata al 05/03/2026) si è accertato che non risultano trascritti/iscritti atti successivi al pignoramento immobiliare trascritto a Pescara (PE) il 09/12/2025 al R.G. N. 18608 e R.P. N. 13632.

L'atto di provenienza, compravendita per Notaio Egidio Marra del 29/04/1992 Rep. n. 31014 e Racc. n. 8524, trascritto a Pescara il 04/05/1992 al R.G. N. 5493 e R.P. N. 4195, non risulta prodotto in atti e pertanto è stata richiesta copia presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare che si allega alla presente perizia di stima.

Il diritto di abitazione a favore della Sig.ra **** Omissis **** è pervenuto alla stessa a seguito del Decreto di omologazione di separazione consensuale con assegnazione beni, trascritto a Pescara (PE) il 24/06/2015 al R.P. N. 4984 e quindi in data antecedente alla trascrizione del Verbale di pignoramento immobili (trascritto a Pescara il 09/12/2025 R.G. N. 18608 e R.P. N. 13632), ma in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente (iscritta a Pescara il 10/08/2012 R.G. N. 10853 - R.P. N. 1294), pertanto il diritto di abitazione della Sig.ra **** Omissis **** non è opponibile al creditore procedente ipotecario.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1992 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Marra	29/04/1992	31014	8524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/05/1992	5493	4195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2014 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	10/07/2014	1998	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	24/06/2015	7228	4984
		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.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 05/03/2026 (aggiornata al 05/03/2026) si è accertato che non risultano trascritti/iscritti atti successivi al pignoramento immobiliare trascritto a Pescara (PE) il 09/12/2025 al R.G. N. 18608 e R.P. N. 13632.

L'atto di provenienza, compravendita per Notaio Egidio Marra del 29/04/1992 Rep. n. 31014 e Racc. n. 8524, trascritto a Pescara il 04/05/1992 al R.G. N. 5493 e R.P. N. 4195, non risulta prodotto in atti e pertanto è stata richiesta copia presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare che si allega alla presente perizia di stima.

Il diritto di abitazione a favore della Sig.ra **** Omissis **** è pervenuto alla stessa a seguito del Decreto di omologazione di separazione consensuale con assegnazione beni, trascritto a Pescara (PE) il 24/06/2015 al R.P. N. 4984 e quindi in data antecedente alla trascrizione del Verbale di pignoramento immobili (trascritto a Pescara il 09/12/2025 R.G. N. 18608 e R.P. N. 13632), ma in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente (iscritta a Pescara il 10/08/2012 R.G. N. 10853 - R.P. N. 1294), pertanto il diritto di abitazione della Sig.ra **** Omissis **** non è opponibile al creditore procedente ipotecario

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1992 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Marra	29/04/1992	31014	8524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/05/1992	5493	4195
		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.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 05/03/2026 (aggiornata al 05/03/2026) si è accertato che non risultano trascritti/iscritti atti successivi al pignoramento immobiliare trascritto a Pescara (PE) il 09/12/2025 al R.G. N. 18608 e R.P. N. 13632.

L'atto di provenienza, compravendita per Notaio Egidio Marra del 29/04/1992 Rep. n. 31014 e Racc. n. 8524, trascritto a Pescara il 04/05/1992 al R.G. N. 5493 e R.P. N. 4195, non risulta prodotto in atti e pertanto è stata richiesta copia presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare che si allega alla presente perizia di stima.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1992 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Marra	29/04/1992	31014	8524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/05/1992	5493	4195
		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.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 05/03/2026 (aggiornata al 05/03/2026) si è accertato che non risultano trascritti/iscritti atti successivi al pignoramento immobiliare trascritto a Pescara (PE) il 09/12/2025 al R.G. N. 18608 e R.P. N. 13632.

L'atto di provenienza, compravendita per Notaio Egidio Marra del 29/04/1992 Rep. n. 31014 e Racc. n. 8524, trascritto a Pescara il 04/05/1992 al R.G. N. 5493 e R.P. N. 4195, non risulta prodotto in atti e pertanto è stata richiesta copia presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare che si allega alla presente perizia di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 05/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescara il 07/05/2003

Reg. gen. 7092 - Reg. part. 1031

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Notaio Egidio Marra

Data: 06/05/2003

N° repertorio: 59283

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 10/08/2012

Reg. gen. 10853 - Reg. part. 1294

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 6,60 %

Rogante: Notaio Egidio Marra

Data: 09/08/2012

N° repertorio: 71158

N° raccolta: 23445

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescara il 25/09/2018

Reg. gen. 12425 - Reg. part. 1873

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 181.772,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 90.886,21

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 25/09/2018

N° repertorio: 1232

N° raccolta: 8318

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 20/10/2004

Reg. gen. 17142 - Reg. part. 11692

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 20/10/2004

Reg. gen. 17141 - Reg. part. 11691

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

• Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Pescara il 09/12/2025

Reg. gen. 18608 - Reg. part. 13632

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

• Proroga termini di restituzione

Iscritto a Pescara il 20/09/2005

Reg. gen. 15604 - Reg. part. 2649

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

• Proroga termini di restituzione

Iscritto a Pescara il 27/05/2008

Reg. gen. 8995 - Reg. part. 1570

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

• Proroga termini

Iscritto a Pescara il 03/06/2010

Reg. gen. 9483 - Reg. part. 1765

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca volontaria del 07/05/2003 N. 1031 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00
- Ipoteca volontaria del 10/08/2012 N. 1294 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 25/09/2018 N. 1873 R.P.: oneri di cancellazione = € 1.003,00
- Pignoramento immobili del 09/12/2025 N. 13632 R.P.: oneri di cancellazione = € 294,00

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 05/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescara il 07/05/2003

Reg. gen. 7092 - Reg. part. 1031

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 59283

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 10/08/2012
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 1294
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 09/08/2012
N° repertorio: 71158
N° raccolta: 23445

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Pescara il 20/10/2004
Reg. gen. 17142 - Reg. part. 11692
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Pescara il 20/10/2004
Reg. gen. 17141 - Reg. part. 11691
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni**
Trascritto a Pescara il 24/06/2015
Reg. gen. 7228 - Reg. part. 4984
Quota: diritto di abitazione 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 09/12/2025
Reg. gen. 18608 - Reg. part. 13632
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Proroga termini di restituzione**

Iscritto a Pescara il 20/09/2005

Reg. gen. 15604 - Reg. part. 2649

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Proroga termini di restituzione**

Iscritto a Pescara il 27/05/2008

Reg. gen. 8995 - Reg. part. 1570

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Proroga termini**

Iscritto a Pescara il 03/06/2010

Reg. gen. 9483 - Reg. part. 1765

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca volontaria del 07/05/2003 N. 1031 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00

- Ipoteca volontaria del 10/08/2012 N. 1294 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00

- Pignoramento immobili del 09/12/2025 N. 13632 R.P.: oneri di cancellazione = € 294,00

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 05/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescara il 07/05/2003

Reg. gen. 7092 - Reg. part. 1031

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Notaio Egidio Marra

Data: 06/05/2003

N° repertorio: 59283

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 10/08/2012

Reg. gen. 10853 - Reg. part. 1294

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 6,60 %

Rogante: Notaio Egidio Marra

Data: 09/08/2012

N° repertorio: 71158

N° raccolta: 23445

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 20/10/2004

Reg. gen. 17142 - Reg. part. 11692

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La ditta proprietaria ha dichiarato: a) che i locali ricavati nel piano sottotetto del fabbricato non costituiranno unità immobiliari autonome, ma pertinenze poste inscindibilmente al servizio delle rispettive unità immobiliari sottostanti, a queste direttamente collegati, come evidenziato nella planimetria allegata con "B" all'atto che si trascrive; b) di obbligarsi a non vendere le pertinenze separatamente dall'unità immobiliare direttamente collegata.

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 20/10/2004

Reg. gen. 17141 - Reg. part. 11691

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni**

Trascritto a Pescara il 24/06/2015

Reg. gen. 7228 - Reg. part. 4984

Quota: diritto di abitazione 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 09/12/2025

Reg. gen. 18608 - Reg. part. 13632

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Proroga termini di restituzione**

Iscritto a Pescara il 20/09/2005

Reg. gen. 15604 - Reg. part. 2649

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Proroga termini di restituzione**

Iscritto a Pescara il 27/05/2008

Reg. gen. 8995 - Reg. part. 1570

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Proroga termini**

Iscritto a Pescara il 03/06/2010

Reg. gen. 9483 - Reg. part. 1765

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca volontaria del 07/05/2003 N. 1031 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00

- Ipoteca volontaria del 10/08/2012 N. 1294 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00

- Pignoramento immobili del 09/12/2025 N. 13632 R.P.: oneri di cancellazione = € 294,00

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 05/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescara il 07/05/2003

Reg. gen. 7092 - Reg. part. 1031

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Notaio Egidio Marra

Data: 06/05/2003

N° repertorio: 59283

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 10/08/2012
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 1294
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 09/08/2012
N° repertorio: 71158
N° raccolta: 23445

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Pescara il 20/10/2004
Reg. gen. 17141 - Reg. part. 11691
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Pescara il 20/10/2004
Reg. gen. 17142 - Reg. part. 11692
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 09/12/2025
Reg. gen. 18608 - Reg. part. 13632
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Proroga termini di restituzione**
Iscritto a Pescara il 20/09/2005
Reg. gen. 15604 - Reg. part. 2649
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Proroga termini di restituzione**
Iscritto a Pescara il 27/05/2008
Reg. gen. 8995 - Reg. part. 1570
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Proroga termini**
Iscritto a Pescara il 03/06/2010

Reg. gen. 9483 - Reg. part. 1765
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca volontaria del 07/05/2003 N. 1031 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00
- Ipoteca volontaria del 10/08/2012 N. 1294 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00
- Pignoramento immobili del 09/12/2025 N. 13632 R.P.: oneri di cancellazione = € 294,00

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 05/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescara il 07/05/2003
Reg. gen. 7092 - Reg. part. 1031
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 59283
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 10/08/2012
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 1294
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 09/08/2012
N° repertorio: 71158
N° raccolta: 23445

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 20/10/2004

Reg. gen. 17141 - Reg. part. 11691

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 20/10/2004

Reg. gen. 17142 - Reg. part. 11692

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 09/12/2025

Reg. gen. 18608 - Reg. part. 13632

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Proroga termini di restituzione**

Iscritto a Pescara il 20/09/2005

Reg. gen. 15604 - Reg. part. 2649

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Proroga termini di restituzione**

Iscritto a Pescara il 27/05/2008

Reg. gen. 8995 - Reg. part. 1570

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Proroga termini**

Iscritto a Pescara il 03/06/2010

Reg. gen. 9483 - Reg. part. 1765

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca volontaria del 07/05/2003 N. 1031 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00
- Ipoteca volontaria del 10/08/2012 N. 1294 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00
- Pignoramento immobili del 09/12/2025 N. 13632 R.P.: oneri di cancellazione = € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Secondo il vigente PRG del Comune di Pescara l'immobile ricade nella Sottozona D2: Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 NTA).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Secondo il vigente PRG del Comune di Pescara l'immobile ricade nella Sottozona D2: Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 NTA).

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Secondo il vigente PRG del Comune di Pescara l'immobile ricade nella Sottozona D2: Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 NTA).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Secondo il vigente PRG del Comune di Pescara l'immobile ricade nella Sottozona D2: Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 NTA).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Secondo il vigente PRG del Comune di Pescara l'immobile ricade nella Sottozona D2: Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescara risulta esistente la seguente documentazione per l'immobile in oggetto:

- Concessione Edilizia N. 479/92 rilasciata dal Comune di Pescara in data 23/06/1992 alla Società **** Omissis **** riguardante il "Progetto di recinzione di un lotto di terreno sito in via Prati, con sistemazione di piazzale interno per la lavorazione artigianale di manufatti in cemento";
- Variante in corso d'opera del 28/04/1993 Prot. N. 32531/3°/2608/Urb. relativa alla realizzazione della recinzione e sistemazione del piazzale interno, nonché per l'installazione di una struttura metallica per l'impianto di un carroponte, per la quale però la Commissione Edilizia ha rilasciato parere contrario;
- Domanda di Condonio Edilizio presentata dalla Società **** Omissis **** in data 28/02/1995 - prot. gen. 18251 - Div. III^A 3275 del 17/03/1995 - prot. int. 1298/R, per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1004 del 16/12/1996 riguardante le seguenti opere:
 - ampliamento locali destinati ad attività artigianale per complessivi mq 92,58, di cui mq 52,08 ad ufficio e mq 40,50 deposito; Opere non valutabili in termini di volume e/o superfici: tettoie aperte, centrale tecnologica.

Alla suddetta C.E. in Sanatoria è stata allegata solo la planimetria catastale a cui si fa riferimento ai fini della conformità.

Risulta rilasciata la Licenza di Abitabilità/Agibilità Prot. n. 55100/Urb. 6529 del 10/09/1998 a seguito della suddetta sanatoria per gli immobili riportati nel N.C.E.U. al foglio di mappa 17 particella 1624 consistente in: Piano terra - complesso immobiliare artigianale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione progettuale reperita presso il Comune di Pescara per la presenza delle seguenti difformità:

Rispetto a quanto assentito con il progetto di cui alla C.E. N. 479/92 del 23/06/1992:

- l'ingresso al lotto, costituito da un ampio cancello carrabile prospiciente la strada privata (in parte di proprietà dell'esecutata), lato Ovest, risulta in parte arretrato rispetto alla recinzione la quale, nello stato di fatto (in corrispondenza dell'accesso), non è lineare come invece indicato nel progetto assentito; inoltre era prevista la realizzazione di un ulteriore accesso sul lato Nord del lotto che però non è stato realizzato.

Rispetto alla domanda di Condonio Edilizio per la quale è stata rilasciata la C.E. in Sanatoria N. 1004 del 16/12/1996:

- il manufatto ad uso centrale tecnologica presenta un'apertura finestrata sulla parete lato Ovest non riportata nella planimetria allegata alla suddetta domanda di condono.

Le difformità sopra indicate sono sanabili mediante presentazione di progetto a sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 6.000,00 comprensivi di diritti, bolli, sanzioni amministrative, onorario professionale e relativi oneri fiscali, salvo diversa quantificazione in fase di definizione dell'iter amministrativo. Detto importo è relativo alla presentazione di un unico progetto per le difformità sanabili anche degli altri immobili oggetto di pignoramento (Bene N. 2 e Bene N. 3).

Si dovrà inoltre procedere alla richiesta di rilascio di una nuova Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.G.I.).

Per le difformità relative alla recinzione (avente $H > m\ 2,00$) si deve procedere al deposito di progetto strutturale a sanatoria presso il Genio Civile Regionale il cui costo è quantificabile in complessivi € 5.500,00, comprensivi di onorario professionale e relativi oneri fiscali, relazione geologica, diritti e marche da bollo. Detto importo è relativo alla presentazione di un unico progetto anche per le difformità sanabili degli altri immobili oggetto di pignoramento (Bene N. 2).

Si precisa infine che:

- sono esistenti sul lato Ovest del lotto una tettoia di superficie coperta pari a mq 72,0 circa delimitata in parte da pannelli e sul lato Est del lotto un manufatto ad uso W.C. di superficie lorda mq 23,0 circa. Sia la tettoia che il manufatto non sono assentiti e tenuto conto delle loro distanze dalla recinzione e dai confini non possono essere sanati ma dovranno essere rimossi/demoliti;

- la tettoia/deposito posta sul lato Est del lotto si presenta allo stato attuale chiusa in quanto delimitata da pannelli e porte metallici sul lato Sud-Ovest mentre nella suddetta C.E. in Sanatoria detta tettoia veniva indicata aperta. Si deve procedere alla rimozione dei pannelli/porte tenendo conto che tale chiusura non è sanabile;

- un vano del manufatto ad uso centrale tecnologica è utilizzato come cucina con presenza di un caminetto. Tale stato dei luoghi non può essere sanato e si deve ripristinare l'uso assentito (centrale tecnologica).

Il costo per le demolizioni ed i ripristini sopra indicati, compreso lo smaltimento del materiale di risulta, è quantificabile in complessivi € 7.000,00, salvo diversa quantificazione per la presenza di ulteriori costi che ad oggi non è possibile definire.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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 non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato a seguito di progetto assentito con Permesso di Costruire N. 320/04 del 30/09/2004 a nome della **** Omissis **** con sede in Pescara (PE) avente ad oggetto: "Demolizione di un manufatto edilizio adibito a deposito/tettoia ad uso artigianale e realizzazione di un alloggio per il custode a servizio dell'attività artigianale su un lotto di terreno sito in Pescara alla via Prati." con inizio dei lavori in data 29/11/2004.

Per il suddetto Permesso di Costruire è stata rilasciata la proroga dei termini di ultimazione lavori entro la data del 28/11/2009.

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.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'abitazione al piano terra e il progetto assentito di cui al PdC N. 320/04 del 30/09/2004.

Si evidenzia però che nel suddetto progetto erano previsti:

- la realizzazione di un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile sul lato Ovest della recinzione già esistente che non risultano realizzati;
- la realizzazione di una recinzione sul lato Est della corte di pertinenza del fabbricato solo in parte realizzata e per la porzione realizzata essa risulta difforme da quella assentita;
- la realizzazione del piano primo (Bene N. 3) destinato a locali di sgombero e bagno. Detto piano primo/sottotetto però non è stato realizzato e infatti allo stato attuale è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'appartamento sottostante (piano terra).

Le suddette difformità sono sanabili mediante presentazione di progetto a sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 6.000,00 comprensivi di diritti, bolli, sanzioni amministrative, onorario professionale, ecc. salvo diversa quantificazione in fase di definizione dell'iter amministrativo. Detto importo è relativo alla presentazione di un unico progetto per le difformità sanabili anche degli altri immobili oggetto di pignoramento (Bene N. 1 e Bene N. 3).

Per le difformità relative alla recinzione (avente H > m 2,00) si deve inoltre procedere al deposito di progetto strutturale a sanatoria presso il Genio Civile Regionale il cui costo è quantificabile in complessivi € 5.500,00, comprensivi di onorario professionale e relativi oneri fiscali, relazione geologica, diritti e marche da bollo. Detto importo è relativo alla presentazione di un unico progetto anche per le difformità sanabili degli altri immobili oggetto di pignoramento (Bene N. 1).

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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 non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato a seguito di progetto assentito con Permesso di Costruire N. 320/04 del 30/09/2004 a nome della **** Omissis **** con sede in Pescara (PE) avente ad oggetto: "Demolizione di un manufatto edilizio adibito a deposito/tettoia ad uso artigianale e realizzazione di un alloggio per il custode a servizio dell'attività artigianale su un lotto di terreno sito in Pescara alla via Prati." con inizio dei lavori in data 29/11/2004.

Per il suddetto Permesso di Costruire è stata rilasciata la proroga dei termini di ultimazione lavori entro la data del 28/11/2009.

Si evidenzia che il permesso di costruire è stato rilasciato a condizione che i locali al piano primo/sottotetto siano esclusi dall'uso abitativo, che il locale bagno venga posizionato in modo da avere un'altezza media interna di ml 2,40 e che prima dell'inizio dei lavori venga esibito atto di pertinenzialità dei locali sottotetto all'abitazione sottostante.

Risulta infatti l'atto di costituzione di vincolo del 12/10/2004 per notaio Egidio Marra, trascritto a Pescara il 20/10/2004 R.G. NN. 17141-17142 e R.P. NN. 11691-11692, in cui la società **** Omissis **** dichiara:

"PRIMO:

- ai fini della trascrizione del permesso di costruire, che le aree individuate nel progetto (elencate sopra) resteranno asservite al costruendo edificio giusta le previsioni della L.R. n. 18/1983 e successive integrazioni e modificazione.

SECONDO:

a) - che i locali ricavati nel piano sottotetto del fabbricato non costituiranno unità immobiliari autonome ma pertinenze poste inscindibilmente al servizio delle rispettive unità immobiliari sottostanti a queste direttamente collegati, come evidenziato nella planimetria che - esaminata ed accettata dal comparente - qui si allega con "B";

b) di obbligarsi a non vendere le pertinenze separatamente dall'unità immobiliare direttamente collegata".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito di cui al PdC N. 320/04 del 30/09/2004 in quanto, in base al suddetto progetto era prevista la realizzazione del piano primo/sottotetto destinato a locali di sgombero e bagno con balconi sui lati Ovest, Nord ed Est che però non è stato realizzato. Infatti allo stato attuale è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'appartamento sottostante (piano terra).

La difformità dovuta alla mancata realizzazione di detto piano primo/sottotetto può essere sanata mediante presentazione di progetto a sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 6.000,00 comprensivi di diritti, bolli, sanzioni amministrative, onorario professionale, ecc. salvo diversa quantificazione in fase di definizione dell'iter amministrativo.

Detto importo è relativo alla presentazione di un unico progetto per le difformità sanabili anche degli altri immobili oggetto di pignoramento (Bene N. 1 e Bene N. 2).

Si evidenzia che su detto piano primo/sottotetto si potrà realizzare un immobile (previa presentazione di nuovo progetto) con le caratteristiche previste nel progetto assentito con PDC n. 320/04 e con vincolo di pertinenzialità all'abitazione sottostante.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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.

Trattasi di area urbana censita presso il catasto terreni quale "ente urbano" a seguito di Frazionamento e Tipo Mappale del 17/02/2015 Pratica N. PE0017549 ed al catasto fabbricati con categoria F/1 - area urbana, con Frazionamento e Fusione del 18/06/2015 Pratica N. PE0064057.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

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.

Trattasi di area urbana censita presso il catasto terreni quale "ente urbano" a seguito di Frazionamento e Tipo Mappale del 17/02/2015 Pratica N. PE0017549 ed al catasto fabbricati con categoria F/1 - area urbana, con Frazionamento e Fusione del 18/06/2015 Pratica N. PE0064057.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

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

- **Bene N° 1** - Opificio ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
Opificio costituito da tettoia/deposito, fabbricato ad uso uffici, manufatto ad uso centrale tecnologica e piazzale di pertinenza il tutto sito nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. L'opificio è delimitato da recinzione con accesso carrabile prospiciente strada privata e confina con la corte comune di pertinenza del Bene N. 2 (abitazione) e del Bene N. 3 (unità in corso di costruzione) e con le aree urbane (Bene N. 4 e Bene N. 5), senza soluzione di continuità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1624, Sub. 6, Zc. 3, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 206.100,00
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
Appartamento ad uso abitazione di tipo economico posto al piano terra/rialzato di un fabbricato con corte di pertinenza sito nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. L'abitazione è costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, due bagni ed un ripostiglio oltre ad un ripostiglio posto nel sottoscala e ad un balcone/terrazzino posto sul lato Est del fabbricato accessibile interamente dal vano cucina ed esternamente dalla corte comune. L'accesso all'abitazione avviene attraverso una loggia posta sul lato Ovest del fabbricato da cui si accede anche ad una scala al grezzo a servizio di altra unità immobiliare soprastante l'abitazione, censita al Catasto Fabbricati ma di fatto non realizzata. Risulta di pertinenza del fabbricato la corte comune che confina con la corte di pertinenza del Bene N. 1 (opificio) e con il Bene N. 4 (area urbana) in gran parte senza soluzione di continuità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1871, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.020,00
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
Porzione di fabbricato in corso di costruzione al piano primo/sottotetto di un fabbricato con corte di pertinenza sito nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. Si evidenzia che nel progetto approvato con Permesso di Costruire N. 320/04 del 30/09/2004 era prevista la realizzazione di un immobile ad uso non residenziale (locali di sgombero e bagno), di fatto non realizzato e infatti ad oggi è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'abitazione sottostante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1871, Sub. 3, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.300,00

Ai fini della stima si è tenuto conto che trattasi di copertura/lastrico solare inaccessibile, privo di pavimentazione e parapetti. Su detto piano però si potrà realizzare un immobile (previa presentazione di nuovo progetto) con le caratteristiche previste nel progetto assentito con PDC n. 320/04 e con vincolo di pertinenzialità all'abitazione sottostante.

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1

Area urbana di superficie catastale mq 63 sita nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. Detta area urbana confina con la corte di pertinenza del Bene N. 1 (opificio) e con la corte di pertinenza del Bene N. 2 (abitazione) e Bene N. 3 (unità in corso di costruzione) senza soluzione di continuità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1872, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 2.520,00

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1

Area urbana di superficie catastale mq 90 sita nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. Detta area urbana risulta esterna alla recinzione che delimita gli altri immobili oggetto di stima ed è occupata da strada privata non asfaltata in parte di proprietà dell'esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1873, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 900,00

La stima tiene conto che trattasi di area urbana occupata da strada privata non asfaltata in parte di proprietà dell'esecutata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Opificio Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	343,50 mq	600,00 €/mq	€ 206.100,00	100,00%	€ 206.100,00
Bene N° 2 - Appartamento Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	137,80 mq	900,00 €/mq	€ 124.020,00	100,00%	€ 124.020,00
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	203,00 mq	100,00 €/mq	€ 20.300,00	100,00%	€ 20.300,00
Bene N° 4 - Area urbana Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	63,00 mq	40,00 €/mq	€ 2.520,00	100,00%	€ 2.520,00
Bene N° 5 - Area urbana Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1	90,00 mq	10,00 €/mq	€ 900,00	100,00%	€ 900,00
Valore di stima:					€ 353.840,00

Valore di stima: € 353.840,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica € (6.000,00 + 5.500,00)	11.500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	850,00	€
Demolizione/ripristini	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 334.490,00

Relativamente ai Beni N. 2 (abitazione) e N. 3 (unità in corso di costruzione) si evidenzia che la quota oggetto di pignoramento è la piena proprietà ma gli immobili risultano gravati del diritto di abitazione per 1/1 a favore della Sig.ra **** Omissis ****.

Il diritto di abitazione a favore della Sig.ra **** Omissis **** è pervenuto alla stessa a seguito di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, trascritto a Pescara (PE) il 24/06/2015 R.G. N. 7228 - R.P. N. 4984, quindi in data antecedente alla trascrizione del Verbale di pignoramento immobili del 09/12/2025 R.G. N. 18608 - R.P. N. 13632, ma in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente (iscritta a Pescara il 10/08/2012 R.G. N. 10853 R.G. - R.P. N. 1294).

Pertanto il diritto di abitazione della Sig.ra **** Omissis **** non è opponibile al creditore procedente ipotecario e non viene considerato.

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 03/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Nicco Margherita

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura camerale (Aggiornamento al 12/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria e note di trascrizioni/iscrizioni (Aggiornamento al 05/03/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atti (compravendita, vincolo di destinazione, verbale di separazione consensuale)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Concessione Edilizia N. 479/92 del 23/06/1992
- ✓ N° 7 Altri allegati - Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1000/96 del 16/12/1996
- ✓ N° 8 Altri allegati - Permesso di Costruire N. 320/04 del 30/09/2004
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 02/02/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Opificio ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
Opificio costituito da tettoia/deposito, fabbricato ad uso uffici, manufatto ad uso centrale tecnologica e piazzale di pertinenza di tutto sito nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. L'opificio è delimitato da recinzione con accesso carrabile prospiciente strada privata e confina con la corte comune di pertinenza del Bene N. 2 (abitazione) e del Bene N. 3 (unità in corso di costruzione) e con le aree urbane (Bene N. 4 e Bene N. 5), senza soluzione di continuità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1624, Sub. 6, Zc. 3, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Pescara l'immobile ricade nella Sottozona D2: Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 NTA).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
Appartamento ad uso abitazione di tipo economico posto al piano terra/rialzato di un fabbricato con corte di pertinenza sito nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. L'abitazione è costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, due bagni ed un ripostiglio oltre ad un ripostiglio posto nel sottoscala e ad un balcone/terrazzino posto sul lato Est del fabbricato accessibile interamente dal vano cucina ed esternamente dalla corte comune. L'accesso all'abitazione avviene attraverso una loggia posta sul lato Ovest del fabbricato da cui si accede anche ad una scala al grezzo a servizio di altra unità immobiliare soprastante l'abitazione, censita al Catasto Fabbricati ma di fatto non realizzata. Risulta di pertinenza del fabbricato la corte comune che confina con la corte di pertinenza del Bene N. 1 (opificio) e con il Bene N. 4 (area urbana) in gran parte senza soluzione di continuità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1871, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Pescara l'immobile ricade nella Sottozona D2: Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 NTA).
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
Porzione di fabbricato in corso di costruzione al piano primo/sottotetto di un fabbricato con corte di pertinenza sito nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. Si evidenzia che nel progetto approvato con Permesso di Costruire N. 320/04 del 30/09/2004 era prevista la realizzazione di un immobile ad uso non residenziale (locali di sgombero e bagno), di fatto non realizzato e infatti ad oggi è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'abitazione sottostante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1871, Sub. 3, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Pescara l'immobile ricade nella Sottozona D2: Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 NTA).
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1
Area urbana di superficie catastale mq 63 sita nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. Detta area urbana confina con la corte di pertinenza del Bene N. 1 (opificio) e con la corte di pertinenza del Bene N. 2 (abitazione) e Bene N. 3 (unità in corso di costruzione) senza soluzione di continuità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1872, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Pescara l'immobile ricade nella Sottozona D2: Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 NTA).

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1

Area urbana di superficie catastale mq 90 sita nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. Detta area urbana risulta esterna alla recinzione che delimita gli altri immobili oggetto di stima ed è occupata da strada privata non asfaltata in parte di proprietà dell'esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1873, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Pescara l'immobile ricade nella Sottozona D2: Impianti e attrezzature artigianali, industriali e assimilati (Art. 46 NTA).

Prezzo base d'asta: € 334.490,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 334.490,00

Bene N° 1 - Opificio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Opificio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1624, Sub. 6, Zc. 3, Categoria D1	Superficie	343,50 mq
Stato conservativo:	I vari immobili (tettoia/deposito, uffici, centrale tecnologica e corte di pertinenza) che costituiscono l'opificio si presentano in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla loro destinazione d'uso.		
Descrizione:	Opificio costituito da tettoia/deposito, fabbricato ad uso uffici, manufatto ad uso centrale tecnologica e piazzale di pertinenza il tutto sito nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. L'opificio è delimitato da recinzione con accesso carrabile prospiciente strada privata e confina con la corte comune di pertinenza del Bene N. 2 (abitazione) e del Bene N. 3 (unità in corso di costruzione) e con le aree urbane (Bene N. 4 e Bene N. 5), senza soluzione di continuità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1871, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	137,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione per la presenza diffusa, in quasi tutti gli ambienti, di condensa e muffe sui soffitti e sulle pareti.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione di tipo economico posto al piano terra/rialzato di un fabbricato con corte di pertinenza sito nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. L'abitazione è costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, due bagni ed un ripostiglio oltre ad un ripostiglio posto nel sottoscala e ad un balcone/terrazzino posto sul lato Est del fabbricato accessibile interamente dal vano cucina ed esternamente dalla corte comune. L'accesso all'abitazione avviene attraverso una loggia posta sul lato Ovest del fabbricato da cui si accede anche ad una scala al grezzo a servizio di altra unità immobiliare soprastante l'abitazione, censita al Catasto Fabbricati ma di fatto non realizzata. Risulta di pertinenza del fabbricato la corte comune che confina con la corte di pertinenza del Bene N. 1 (opificio) e con il Bene N. 4 (area urbana) in gran parte senza soluzione di continuità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** la quale risulta titolare del diritto di abitazione 1/1 a seguito del Decreto di omologazione di separazione consensuale con assegnazione beni, trascritto a Pescara (PE) il 24/06/2015 R.P. N. 4984. Tale diritto di abitazione è stato trascritto in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente (iscritta a Pescara il 10/08/2012 R.G. N. 10853 - R.P. N. 1294), pertanto non è opponibile al creditore procedente ipotecario.

Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1871, Sub. 3, Categoria F3	Superficie	203,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto (unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo - individuata dal Sub 3), così come previsto nel progetto di cui al PdC N. 320/04 del 30/09/2004, di fatto non è stato realizzato e infatti ad oggi è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'abitazione sottostante. Detta copertura (inaccessibile) si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Sui soffitti e pareti dell'abitazione sottostante si rileva la presenza diffusa di condensa e muffe dovute al suo non corretto isolamento termico.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato in corso di costruzione al piano primo/sottotetto di un fabbricato con corte di pertinenza sito nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. Si evidenzia che nel progetto approvato con Permesso di Costruire N. 320/04 del 30/09/2004 era prevista la realizzazione di un immobile ad uso non residenziale (locali di sgombero e bagno), di fatto non realizzato e infatti ad oggi è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura dell'abitazione sottostante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto (unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo - individuata dal Sub 3) non è stato realizzato e ad oggi è esistente solo la pavimentazione che funge da copertura/lastrico solare dell'abitazione sottostante. Si precisa però che esso, a seguito del Decreto di omologazione di separazione consensuale con assegnazione beni, trascritto a Pescara (PE) il 24/06/2015 R.P. N. 4984, è stato intestato alla Sig.ra **** Omissis ****, per il diritto di abitazione 1/1.		

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1872, Categoria F1	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla sua destinazione d'uso (area urbana).		
Descrizione:	Area urbana di superficie catastale mq 63 sita nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. Detta area urbana confina con la corte di pertinenza del Bene N. 1 (opificio) e con la corte di pertinenza del Bene N. 2 (abitazione) e Bene N. 3 (unità in corso di costruzione) senza soluzione di continuità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'area urbana risulta utilizzata dall'esecutata **** Omissis ****.

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Comunale Prati N. 86/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1873, Categoria F1	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	Area urbana occupata da strada privata non asfaltata.		
Descrizione:	Area urbana di superficie catastale mq 90 sita nel Comune di Pescara (PE) alla Strada Comunale Prati N. 86/1, in zona extra-urbana servita da strade pubbliche. Detta area urbana risulta esterna alla recinzione che delimita gli altri immobili oggetto di stima ed è occupata da strada privata non asfaltata in parte di proprietà dell'esecutata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'area urbana è posta all'esterno della recinzione che delimita gli altri immobili oggetto di stima ed è occupata dalla strada privata non asfaltata in parte di proprietà dell'esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - OPIFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescara il 07/05/2003
Reg. gen. 7092 - Reg. part. 1031
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 59283
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 10/08/2012
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 1294
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 09/08/2012
N° repertorio: 71158
N° raccolta: 23445
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescara il 25/09/2018
Reg. gen. 12425 - Reg. part. 1873
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 181.772,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.886,21
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 25/09/2018
N° repertorio: 1232
N° raccolta: 8318
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 09/12/2025
Reg. gen. 18608 - Reg. part. 13632
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescara il 07/05/2003

Reg. gen. 7092 - Reg. part. 1031

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Notaio Egidio Marra

Data: 06/05/2003

N° repertorio: 59283

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 10/08/2012

Reg. gen. 10853 - Reg. part. 1294

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 6,60 %

Rogante: Notaio Egidio Marra

Data: 09/08/2012

N° repertorio: 71158

N° raccolta: 23445

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 09/12/2025

Reg. gen. 18608 - Reg. part. 13632

Quota: proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescara il 07/05/2003

Reg. gen. 7092 - Reg. part. 1031

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 59283

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 10/08/2012
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 1294
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 09/08/2012
N° repertorio: 71158
N° raccolta: 23445

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 09/12/2025
Reg. gen. 18608 - Reg. part. 13632
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescara il 07/05/2003
Reg. gen. 7092 - Reg. part. 1031
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 59283

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 10/08/2012
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 1294
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %

Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 09/08/2012
N° repertorio: 71158
N° raccolta: 23445

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 09/12/2025
Reg. gen. 18608 - Reg. part. 13632
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COMUNALE PRATI N. 86/1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescara il 07/05/2003
Reg. gen. 7092 - Reg. part. 1031
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 06/05/2003
N° repertorio: 59283

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 10/08/2012
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 1294
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: Notaio Egidio Marra
Data: 09/08/2012
N° repertorio: 71158
N° raccolta: 23445

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 09/12/2025
Reg. gen. 18608 - Reg. part. 13632
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****