

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barone Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 164.274,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 03/01/2025, il sottoscritto Geom. Barone Giuliano, con studio in Via Vagna, 2 - 65022 - Bussi sul Tirino (PE), email giulianobarone93@gmail.com, PEC giuliano.barone@geopec.it, Tel. 085 980 207, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via C. A. Pollione, n. 60, piano T

DESCRIZIONE

Unità immobiliare sita al piano terra di un edificio condominiale, da adibire a magazzino o deposito, previa eliminazione delle tramezzature interne realizzate, senza titolo abilitativo, prevalentemente con pareti di cartongesso dello spessore di cm. 10, in modo da ottenere, oltre ai due piccoli vani adibiti a w.c. e anti w.c., un unico locale della superficie netta interna di mq. 153,90, con altezza netta di m. 3,92, cui si accede da un'ampia vetrata con struttura in alluminio e relativa serranda in ferro del tipo a maglia, attraverso il marciapiede antistante della larghezza di circa m. 1,25 corrente lungo il filo muro esterno del prospetto del fabbricato condominiale prospiciente Via C. A. Pollione, posto in arretrato da quest'ultima, al netto della larghezza del marciapiede, per la misura di circa m. 8,00.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

La destinazione d'uso a locale commerciale, così come l'unità immobiliare è stata accatastata e così come è stata fino ad ora esercitata, non risulta conforme al titolo abilitativo sulla base del quale il fabbricato condominiale, di cui essa è parte, è stato costruito.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via C. A. Pollione, n. 60, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a sud-est con distacco di circa m. 8,00, al netto della larghezza dell'adiacente marciapiede di m. 1,25, da Via Caio Asinio Pollione, a nord-est con vano scala condominiale salvo altri, a sud-ovest con proprietà XXXXXXXX.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale magazzini e deposito	153,90 mq	169,73 mq	1	169,73 mq	3,92 m	T
anti w.c.	3,39 mq	3,82 mq	0,60	2,29 mq	3,92 m	T
w.c.	2,18 mq	2,57 mq	0,35	0,90 mq	2,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				172,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



Dal 30/09/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C.F., Fg. 28, Part. 269, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 955 mq. Rendita € 8,63 Piano T
Dal 01/01/1992 al 31/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C.F., Fg. 28, Part. 269, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 955 mq. Rendita € 13,51 Piano T
Dal 30/01/1996 al 10/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C.F., Fg. 28, Part. 269, Sub. 34, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 144 mq. Rendita € 2.037,73 Piano T
Dal 10/12/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C.F., Fg. 28, Part. 269, Sub. 34, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 144 mq. Rendita € 2.037,73 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C.F., Fg. 28, Part. 269, Sub. 34, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 144 mq. Superficie catastale 153 mq Rendita € 2.037,73 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali con riferimento all'uso cui è stato destinato l'immobile e, cioè, ad uso commerciale con Cat. C/1.

Vi è però da rilevare che detta destinazione d'uso è difforme rispetto a quella assentita con i titoli abilitativi sulla base dei quali è avvenuta la costruzione che era, appunto, quella di magazzino e/o deposito, accatastabile in Cat. C/2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
CF	28	269	34	2	C1	5	144 mq.	153 mq	2037,73 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Come è stato già rilevato nel campo relativo alla cronistoria catastale, e come si dirà ancora in quello relativo alla regolarità edilizia, la corrispondenza catastale è riscontrabile solo nel raffronto fra la destinazione d'uso cui sono stati effettivamente adibiti i locali e gli identificativi catastali sopra indicati. E' però il caso di ribadire come questi ultimi, che si riferiscono ai locali commerciali, sono difformi da quelli che riguardano i magazzini o depositi, accatastabili in Cat. C/2, essendo proprio quest'ultima la categoria dei locali prevista dai titoli abilitativi che hanno dato luogo alla costruzione del fabbricato di che trattasi.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione quanto alla parte edilizia (murature, pavimenti). La saracinesca sull'ampia porta di ingresso è mal funzionante, di vecchia realizzazione e necessità di un intervento di revisione.

Altrettanto dicasi per gli impianti elettrico, di riscaldamento a mezzo di condizionatori e idrico, che non sono a norma e che devono essere oggetto di totale rifacimento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti sotto elencate, si riferiscono all'unità immobiliare in esame e a quelle dell'edificio condominiale di cui è parte:

- 01.- Struttura dell'edificio in cemento armato;
- 02.- Solai realizzati in travetti precompressi con interposte pignatte e soletta collaborante;
- 03.- Tamponature a doppia parete di mattoni forati a camera d'aria, per uno spessore complessivo di cm. 30, per quanto è stato possibile accertare;
- 04.- Le tramezzature all'interno, in corrispondenza dei due piccoli vani adibiti a w.c. e anti w.c., sono stati realizzati in mattoni forati dello spessore di cm. 10-12, mentre quelli relativi ai vani più grandi sono stati realizzati in cartongesso dello spessore di cm. 10;
- 05.- Le falde del tetto sono della stessa struttura dei solai;
- 06.- L'intonaco esterno è stato realizzato con malta di cemento e tinteggiatura. Sui prospetti principali, cioè su Via Pindaro e Via C. A. Pollione, è stato eseguito un rivestimento con piastrelle in marmo del tipo travertino bucciardato, sino all'altezza, dal piano del marciapiede, di circa m. 3,92;
- 07.- L'intonaco interno è parimenti realizzato in malta di cemento rifinito a civile;
- 08.- Il pavimento è in piastrelle di marmo allettate con malta di cemento;
- 09.- La porta di accesso è del tipo a vetrina con struttura in alluminio e vetro camera; la larghezza complessiva è di m. 3,50, suddivisa in tre parti: a sinistra, vi è la porta di sicurezza della larghezza di m. 1,20; a destra vi è la normale porta di accesso della larghezza di m. 0,90 e, nell'intermezzo, una vetrata fissa.
L'altezza netta è di m. 2,75, con sovrastante cassonetto di circa m. 0,47 e, in successione verticale, sovraluca di circa m. 0,70.
La porta a vetri è dotata, al suo esterno, di serranda in ferro del tipo a maglia; essa è mal funzionante e di vecchia realizzazione;
- 10.- Per le porte interne, due di esse sono a soffietto in plastica e le altre in legno;
- 11.- L'impianto elettrico è vetusto, non a norma, ed ha bisogno di un totale rifacimento;

12.- L'impianto di riscaldamento, a suo tempo realizzato con l'installazione di condizionatori, atteso che i locali sono stati adibiti, illegittimamente, ad attività commerciale, è fuori esercizio e necessita, come quello elettrico, di un radicale rifacimento nel caso in cui si decidesse di procedere, e ci fossero le condizioni di fattibilità, per ottenere una apposita sanatoria sull'avvenuto arbitrario mutamento della destinazione d'uso da magazzino- deposito a locale commerciale;

12.-Lo stesso dicasi per quanto riguarda l'impianto idrico e i servizi igienici che necessitano di essere messi a norma nel rispetto della normativa igienico-sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'attività commerciale condotta dall'attuale esecutato, non è più in esercizio. Quindi, l'immobile può considerarsi libero, quand'anche occupato da oggetti vari che dovranno essere semplicemente rimossi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1985 al 10/12/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	30/09/1985	57206	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara	19/10/1985	7855	6206
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2004 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mastroberardino Antonio	10/12/2004	152282/32898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di	13/12/2004	20858	14210

ASTE GIUDIZIARIE®		Teramo	ASTE GIUDIZIARIE®		
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza sarà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notaio Mastroberardino Antonio
Iscritto a Pescara il 13/12/2004
Reg. gen. 20859 - Reg. part. 3841
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Mastroberardino Antonio
Data: 10/12/2004
N° repertorio: 152283/32899
Note: Annotazione alla suddetta iscrizione: in data 16/10/2024 nn. 15535/2052 di rettifica (rinnovazione).
- **Ipoteca di Riscossione** derivante da Atto Agenzia delle Entrate di Roma
Iscritto a Pescara il 01/06/2022
Reg. gen. 8897 - Reg. part. 1238
Quota: 1/1
Importo: € 384.683,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 192.341,51
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma
Data: 31/05/2022
N° repertorio: 1900/8322

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Atto notaio Mastroberardino Antonio

Iscritto a Pescara il 16/10/2024

Reg. gen. 15535 - Reg. part. 2052

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Mastroberardino Antonio

Data: 10/12/2004

N° repertorio: 152283

Note: Nota di rettifica alla formalità del 13/12/2004, R.G. 20859, R.P. 3841: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 31/10/2024

Reg. gen. 16439 - Reg. part. 11872

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato accertato che i costi per la cancellazione delle formalità sono pari a €. 35,00 per ogni iscrizione di ipoteca volontaria, allo 0,50% da calcolarsi sull'importo iscritto con riferimento all'ipoteca giudiziale o legale e ad €. 294,00 per ogni trascrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al P.R.G. vigente nel Comune di Pescara, approvato con Delibera C.C. N. 94 del 04/06/2007 e successive varianti, il fabbricato condominiale, di cui è parte l'unità immobiliare in esame, ricade in "Sottozona B3: Completamento e Recupero, la cui attività edificatoria è regolamentata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame è parte, è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Pescara: licenza edilizia prot. n. 38218 del 30/08/1962; dichiarazione di abitabilità prot. n. 7714 in data 20/09/1975. Inoltre, a seguito di una successiva richiesta di autorizzazione edilizia presentata, a firma di Felicioni Francesco, in data 12/01/1982, per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione e divisione interna al piano terra, risulta essere stato rilasciato il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 04/02/1982, pratica edilizia n. 22/82. Non è stata rinvenuta la concessione edilizia, prevista dall'allora vigente L. 28/01/1977 n. 10, che avrebbe dovuto seguire al suddetto parere favorevole.

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.

Dall'esame dei suddetti documenti, non essendone stati rinvenuti altri, si deve affermare che la situazione di fatto dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è difforme dal titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Pescara con riferimento a quello (pur volendolo considerare pienamente legittimo, quand'anche manchi la concessione edilizia) che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio (anno 1982) e lo è ancor di più con riferimento a quello del 1962 che ne aveva previsto la sua costruzione ab origine, nell'ambito di quella dell'edificio condominiale cui appartiene. La difformità attiene alla conformazione geometrica dei locali al piano terra, alla loro distribuzione interna e alla loro destinazione d'uso. Infatti, quanto a quest'ultima, l'unità immobiliare in esame è stata accatastata in categoria C/1 ed effettivamente adibita a locale commerciale, in contrasto con quella di magazzino e/o deposito, come progettualmente previsto e assentito, accatastabile pertanto in categoria C/2.

Gli impianti, elettrico, di riscaldamento a mezzo di condizionatori e idrico, non sono a norma e devono essere oggetto di totale rifacimento. Il costo presuntivo può essere valutato pari a circa €. 20.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 528,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 528,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.005,56

Da informazioni assunte presso lo studio dell'amministratore del Condominio di Via Pollione, 58 di cui si tratta, dott. Palozzi Francesco, la specifica dei suddetti oneri condominiali è la seguente:

L'importo medio mensile per spese condominiali ordinarie è di €. 44,00, salvo conguaglio.

La quota a carico dell'esecutato per lavori di manutenzione straordinaria già deliberato è di €. 811,02.

Vi è da aggiungere l'importo di €. 194,56, come quota pure a carico dell'esecutato, per il pagamento di competenze tecniche da liquidarsi in favore del geom. Pasina.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si tratta di una unità immobiliare costituente un unicum funzionale ed economico non ulteriormente frazionabile e, quindi, proponibile come lotto unico.

La vendita è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via C. A. Pollione, n. 60, piano T
Unità immobiliare sita al piano terra di un edificio condominiale, da adibire a magazzino o deposito, previa eliminazione delle tramezzature interne realizzate, senza titolo abilitativo, prevalentemente con pareti di cartongesso dello spessore di cm. 10, in modo da ottenere, oltre ai due piccoli vani adibiti a w.c. e anti w.c., un unico locale della superficie netta interna di mq. 153,90, con altezza netta di m. 3,92, cui si accede da un'ampia vetrata con struttura in alluminio e relativa serranda in ferro del tipo a maglia, attraverso il marciapiede antistante della larghezza di circa m. 1,25 corrente lungo il filo muro esterno del prospetto del fabbricato condominiale prospiciente Via C. A. Pollione, posto in arretrato da quest'ultima, al netto della larghezza del marciapiede, per la misura di circa m. 8,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 269, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 164.274,00

Il valore commerciale del bene pignorato, è stato determinato in applicazione di un criterio sintetico-comparativo e delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile nelle vicinanze del Tribunale e dei Vigili del Fuoco; destinazione, qualità delle rifiniture esterne e interne, epoca della sua costruzione che è abbastanza risalente nel tempo; caratteristiche e peculiarità della zona, con particolare riferimento al contesto urbano dell'edificio condominiale di cui l'unità immobiliare in questione è parte - e alla rete viaria che consente l'accesso diretto a Via C.A. Pollione e, da questa, alla strada principale di Viale



Pindaro in cui ha sede, a poca distanza, l'Università di Pescara - dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costituito da immobili sia a destinazione commerciale che a quella residenziale. E' stata esaminata la situazione di mercato circa la dinamicità della domanda e dell'offerta di beni simili in detta zona, consultando anche le risultanze della banca dati dell'O.M.I.

Tutti questi elementi, considerando le dovute aggiunte e detrazioni rispetto ai beni posti in comparazione, hanno concorso a ritenere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima, in considerazione della sua destinazione d'uso a magazzino o deposito, e non a quella di locale commerciale, come da risultanze catastali, non legittimata da autorizzazione alcuna, possa essere stabilito nella misura indicata.

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica riguardano la rimozione di tutte le tramezzature interne, realizzate prevalentemente in cartongesso dello spessore di cm. 10, non previste nel progetto assentito, che possono essere valutati pari a circa € 2.000, tenendo conto anche dei ripristini che saranno necessari a seguito della loro rimozione, mentre quelli relativi alla redazione della pratica edilizia e al pagamento di eventuali sanzioni, possono essere valutati pari a circa €. 2.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Pescara (PE) - Via C. A. Pollione, n. 60, piano T	172,92 mq	950,00 €/mq	€ 164.274,00	100,00%	€ 164.274,00
				Valore di stima:	€ 164.274,00

Valore di stima: € 164.274,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 164.274,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Bussi sul Tirino, li 26/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barone Giuliano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
12 di 16

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via C. A. Pollione, n. 60, piano T
Unità immobiliare sita al piano terra di un edificio condominiale, da adibire a magazzino o deposito, previa eliminazione delle tramezzature interne realizzate, senza titolo abilitativo, prevalentemente con pareti di cartongesso dello spessore di cm. 10, in modo da ottenere, oltre ai due piccoli vani adibiti a w.c. e anti w.c., un unico locale della superficie netta interna di mq. 153,90, con altezza netta di m. 3,92, cui si accede da un'ampia vetrata con struttura in alluminio e relativa serranda in ferro del tipo a maglia, attraverso il marciapiede antistante della larghezza di circa m. 1,25 corrente lungo il filo muro esterno del prospetto del fabbricato condominiale prospiciente Via C. A. Pollione, posto in arretrato da quest'ultima, al netto della larghezza del marciapiede, per la misura di circa m. 8,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 269, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Rispetto al P.R.G. vigente nel Comune di Pescara, approvato con Delibera C.C. N. 94 del 04/06/2007 e successive varianti, il fabbricato condominiale, di cui è parte l'unità immobiliare in esame, ricade in "Sottozona B3: Completamento e Recupero, la cui attività edificatoria è regolamentata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 164.274,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.274,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via C. A. Pollione, n. 60, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 269, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	172,92 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione quanto alla parte edilizia (murature, pavimenti). La saracinesca sull'ampia porta di ingresso è mal funzionante, di vecchia realizzazione e necessità di un intervento di revisione. Altrettanto dicasi per gli impianti elettrico, di riscaldamento a mezzo di condizionatori e idrico, che non sono a norma e che devono essere oggetto di totale rifacimento.		
Descrizione:	Unità immobiliare sita al piano terra di un edificio condominiale, da adibire a magazzino o deposito, previa eliminazione delle tramezzature interne realizzate, senza titolo abilitativo, prevalentemente con pareti di cartongesso dello spessore di cm. 10, in modo da ottenere, oltre ai due piccoli vani adibiti a w.c. e anti w.c., un unico locale della superficie netta interna di mq. 153,90, con altezza netta di m. 3,92, cui si accede da un'ampia vetrata con struttura in alluminio e relativa serranda in ferro del tipo a maglia, attraverso il marciapiede antistante della larghezza di circa m. 1,25 corrente lungo il filo muro esterno del prospetto del fabbricato condominiale prospiciente Via C. A. Pollione, posto in arretrato da quest'ultima, al netto della larghezza del marciapiede, per la misura di circa m. 8,00.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notaio Mastroberardino Antonio
Iscritto a Pescara il 13/12/2004
Reg. gen. 20859 - Reg. part. 3841
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Mastroberardino Antonio
Data: 10/12/2004
N° repertorio: 152283/32899
Note: Annotazione alla suddetta iscrizione: in data 16/10/2024 nn. 15535/2052 di rettifica (rinnovazione).
- **Ipoteca di Riscossione** derivante da Atto Agenzia delle Entrate di Roma
Iscritto a Pescara il 01/06/2022
Reg. gen. 8897 - Reg. part. 1238
Quota: 1/1
Importo: € 384.683,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 192.341,51
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma
Data: 31/05/2022
N° repertorio: 1900/8322
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Atto notaio Mastroberardino Antonio
Iscritto a Pescara il 16/10/2024
Reg. gen. 15535 - Reg. part. 2052
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Mastroberardino Antonio
Data: 10/12/2004
N° repertorio: 152283
Note: Nota di rettifica alla formalità del 13/12/2004, R.G. 20859, R.P. 3841: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 31/10/2024



Reg. gen. 16439 - Reg. part. 11872

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

