

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 228/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 2	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	27
Patti	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29

Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	40
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2023 del R.G.E.	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 325.048,50	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 60.885,00	50
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	51
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano T	51
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565 - VIA CARAVAGGIO SNC, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano S1.....	52



In data 17/05/2024, il sottoscritto Arch. Rossi Marco, con studio in Via Nazionale, 529 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email marko_roo@hotmail.it, PEC marco.rossi2@archiworldpec.it, Tel. 388 1188124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano T (Coord. Geografiche:)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565 - VIA CARAVAGGIO SNC, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano S1 (Coord. Geografiche:)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano T

DESCRIZIONE

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terra, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

Locale commerciale sito al piano terra, con due lati visibili, di cui un lato verso prospetto principale, il locale insiste al piano terra di una palazzina mista commerciale/residenziale, in buono stato conservativo e visivo. Il locale risulta ben visibile dalla strada Nazionale Adriatica e ben collocato. Presenta nel suo spazio antistante ed a utilizzo e pertinenza dello stesso locale commerciale un'area scoperta a parcheggi privata e individuata nei SUB 80-81, oltre un loggiato antistante la facciata principale individuato ai SUB 61-62. Si accede alla aree pertinenziali sia a piedi che mediante una macchina attraverso una sbarra telecomandata e dalla strada pubblica Via Nazionale Adriatica Nord.

Il Locale commerciale e fabbricato risulta nell'area urbana di Pescara ben collocato, a confine con il Comune di Montesilvano, posto su una strada di primario passaggio stradale e di facile accesso e raggiungibile, limitrofo alla Statale Adriatica. La zona risulta urbanizzata con ogni servizio nel raggio di 500 ml.

FABBRICATO,

Si compone di una struttura in cemento armato e tamponature a forati laterizi, di ordinaria edilizia e costruzioni, in buono stato conservativo e con gestione condominiale presente. Si compone di unità miste ad appartamenti ai piani sopraelevati e locali commerciali al piano terra.

LOCALE COMMERCIALE

Si compone di pareti perimetrali nella parte piena a tamponature in laterocemento, rifinite sulla parte del prospetto frontale con elementi in pietra riportata, mentre sui restanti prospetti si compone di pareti semplici intonacate ed ordinarie. Gli infissi sono in alluminio in ottimo stato conservativo, e con ampie vetrine. Non vi sono segni di danneggiamenti visibili sulle vetrine. L'ingresso al locale commerciale risulta arretrato e composto da un sistema di intelaiatura in alluminio e portone. All'interno il locale si presenta con pavimenti in piastrelle gres, pareti miste in laterocemento, cartongesso e divisori a telaio alluminio e vetro divisorio. I soffitti sono in buona parte controsoffittati da cartongesso, tutto il sistema di illuminazione lavora a soffitto a raso, inoltre la climatizzazione risulta anch'essa con sistema a controsoffitto, ed in parte con split a parete.

Eventuali sistemi di allarme non risultano facenti parte del locale commerciale in quanto apposti da figure terze.

Il locale commerciale si compone di 4 locali, un disimpegno comune ai quattro locali, due wc preceduti da disimpegni, un ripostiglio. Vi è inoltre un balcone sul retro. Le vetrine principali sono due e verso il lato stradale Via Adriatica.

Lo stato conservativo delle parti esterne come delle parti interne è buono, non vi sono aspetti da dover evidenziare.

La pavimentazione esterna delle pertinenza SUB 80-81 risulta a betonelle posate a secco, e non si riscontrano problemi di sorta nel manto.

La pavimentazione del loggiato SUB 61-62 risulta a pavimento in gres effetto pietra.

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.

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

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

Il locale commerciale si compone di 4 locali, un disimpegno comune ai quattro locali, due wc preceduti da disimpegni, un ripostiglio. Vi è inoltre un balcone sul retro. Le vetrine principali sono due e verso il lato stradale Via Adriatica.

Lo stato conservativo delle parti esterne come delle parti interne è buono, non vi sono aspetti da dover evidenziare.

Il locale commerciale SUB 118 sviluppa = 182,60 mq commerciali, oltre un balcone di 7,20 mq ,

Le loggie SUB 61-62sviluppano = 28,80 mq lordi,

L'area a parcheggi SUB 80-81 sviluppa = 217,10 mq lordi,

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

Come da separato modello allegato alla perizia vi risulta la completezza documentale alla procedura.

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)

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

CONFINI

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

Il fabbricato e locale commerciale al LOTTO 1 confina con:

lato EST sub 3 e sub11,

Lato SUD con la particella di lotto 1621,

Lato NORD con il SUB 75 oltre che con la Via Nazionale Adriatica Nord,

Lato OVEST con la particella di lotto 1621,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	182,60 mq	182,60 mq	1	182,60 mq	3,00 m	T
balcone	7,20 mq	7,20 mq	0,33	2,38 mq	0,00 m	T
parcheggio scoperto 1	54,50 mq	54,50 mq	,1	5,45 mq	0,00 m	T
parcheggio scoperto 2	162,60 mq	162,60 mq	0,1	16,26 mq	0,00 m	T
loggiate porticato	28,80 mq	28,80 mq	0,2	5,76 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				212,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

NOTA 1

Il SUB 75 risulta collocato come area scoperta limitrofo ai SUB 80-81, tali tre SUB accedono tutti dalla medesima sbarra carrabile automatizzata.

NOTA 2

L'altezza interna al locale commerciale si indica come di 3,00 ml ma di fatto risulta visibilmente a 2,70

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2001 al 18/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1621, Sub. 118 Categoria C1 Cl.5, Cons. 153 Superficie catastale 175 mq Rendita € 2.694,51 Piano T
Dal 18/05/2001 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1621, Sub. 118 Categoria C1 Cl.5, Cons. 153 Superficie catastale 175 mq Rendita € 2.694,51 Piano T
Dal 18/12/2007 al 02/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1621, Sub. 118 Categoria C1 Cl.5, Cons. 153 Superficie catastale 175 mq Rendita € 2.694,51 Piano T

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

NOTA 4

Si riscontra da una lettura delle visure catastali, che:

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 106 (box piano interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 60,

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 107 (deposito/cantina interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 72,

NOTA 5

Si riscontra da una lettura delle visure catastali storiche e ricostruzioni che la debitrice ditta **** Omissis **** risulta proprietaria 1/1 dei SUB che compongono il LOTTO 1:

SUB 118 dal 21.03.2023,

SUB 61-62-80-81 dal 18.12.2007,

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1621	118	1	C1	5	153	175 mq	2694,51 €	T	
	1	1621	80		F1		80			T	
	1	1621	81		F1		154			T	
	1	1621	61		F1		15			T	
	1	1621	62		F1		14			T	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

Vi è corrispondenza catastale.

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

Si riscontra da una lettura delle visure catastali, che:

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 106 (box piano interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 60,

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 107 (deposito/cantina interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 72,

PRECISAZIONI

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

NOTA 1

Il SUB 75 risulta collocato come area scoperta limitrofo ai SUB 80-81, tali tre SUB accedono tutti dalla medesima sbarra carrabile automatizzata.

NOTE

NOTE

NOTA 2
L'altezza interna al locale commerciale si indica come di 3,00 ml ma di fatto risulta visibilmente a 2,70 essendovi un controsoffitto a cartongesso nel caso rimbovibile.

NOTA 3

Non si indica il regime patrimoniale essendo il debitore una societa' SRL.

NOTA 4

Si riscontra da una lettura delle visure catastali, che:

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 106 (box piano interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 60,

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 107 (deposito/cantina interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 72,

I SUB 70 e 71 alla paty.1621 fg.1, a seguito di fusione dei SUB hanno generato l'attuale SUB 118, locale commerciale.

NOTA 5

Si riscontra da una lettura delle visure catastali storiche e ricostruzioni che la debitrice ditta **** Omissis **** risulta proprietaria 1/1 dei SUB che compongono il LOTTO 1:

SUB 118 dal 21.03.2023,

SUB 61-62-80-81 dal 18.12.2007,

NOTA 6

Si riscontra da accesso agli atti oltre che riscontro sui luoghi che il locale commerciale ai SUB 118 e pertinenze SUB 61-62-80-81, risulta interessato da un contratto di affitto commerciale che presenta le seguenti caratteristiche:

Sub oggetto del contratto SUB 118-61-62-80-81,

Tipologia del contratto commerciale 6+6 anni,

durata del contratto come da registrazione dal 12.08.2019 al 11.08.2025,

Stipula del contratto il 12.08.2019,

Registrazione del contratto il 13.08.2019 al numero **** Omissis ****

Importo annuale della locazione al primo anno 19560,00 euro/anno, con canone mensile di 1630,00 euro/mese, importo annuale della locazione crescente come da contratto ed all'ultimo anno di 30960,00 euro/anno e con canone mensile di 2580,00 euro/mese.

A partire dal settimo anno il canone mensile viene fissato a 2030,00 euro/mese e 24360,00 euro/anno.

Versamento del canone ogni 5 del mese.

Importi soggetti ad aggiornamento ISTAT.

Si rimanda alla visione del contratto di locazione commerciale per ogni altro dettaglio.

NOTA 7

L'Esperto Estimatore oltre alle pregiudizievoli come elencate rileva anche i seguenti obblighi edilizi:

TRASCRIZIONE al nr. rp10482 del 30.12.1999, convenzione edilizia del Notaio Bulfieri G. del 29.12.1999 rep.129947,

TRASCRIZIONE al nr. rp898-899 del 04.02.2000, vincolo di parcheggio aree esterne e vincolo pertinenziale coperto del Notaio Bulfieri G. del 01.02.2000 rep.130020, modificato da atto del Notaio Bulferi M. del 09/02/2000 rep 4403 trascritto il 11/02/2000 al numero di RP 1102; a sua volta modificato da atto del Notaio Bulferi G. del 22/01/2001 rep 130883 trascritto il 28/02/2001 al numero di RP 1818.

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

Il locale commerciale si compone di 4 locali, un disimpegno comune ai quattro locali, due wc preceduti da disimpegni, un ripostiglio. Vi è inoltre un balcone sul retro. Le vetrine principali sono due e verso il lato stradale Via Adriatica.

Lo stato conservativo delle parti esterne come delle parti interne è buono, non vi sono aspetti da dover evidenziare.

Il locale commerciale SUB 118 sviluppa = 182,60 mq commerciali, oltre un balcone di 7,20 mq ,

Le loggie SUB 61-62sviluppano = 28,80 mq lordi,

L'area a parcheggio SUB 80-81 sviluppa = 217,10 mq lordi,

PARTI COMUNI

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

Il locale commerciale trovandosi insistente su un fabbricato condominiale, risulta quindi inserito per tabelle e millesimi nei riparti condominiali per ogni attività ordinaria e straordinaria e come per Legge.

Non presenta in ogni modo parti fisicamente comuni o di utilizzo promiscuo con altre proprietà, va in ogni modo precisato che il SUB 75 estraneo alla procedura e consiste in area scoperta ad utilizzo parcheggi, si colloca all'interno di una porzione scoperta nel quale insistono anche i SUB 80-81 ed i tre SUB presentano un ingresso carrabile comune con sballa elettrificata.

Il locale SUB 118 per il resto risulta accessibile dalla strada pubblica senza dover transitare per parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna Servitù, censo, livello, usi civici, rilevato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terra, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

Locale commerciale sito al piano terra, con due lati visibili, di cui un lato verso prospetto principale, il locale

insiste al piano terra di una palazzina mista commerciale/residenziale, in buono stato conservativo e visivo. Il locale risulta ben visibile dalla strada Nazionale Adriatica e ben collocato. Presenta nel suo spazio antistante ed a utilizzo e pertinenza dello stesso locale commerciale un'area scoperta a parcheggio privata e individuata nei SUB 80-81, oltre un loggiato antistante la facciata principale individuato ai SUB 61-62. Si accede alla aree pertinenziali sia a piedi che mediante una macchina attraverso una sbarra telecomandata e dalla strada pubblica Via Nazionale Adriatica Nord.

Il Locale commerciale e fabbricato risulta nell'area urbana di Pescara ben collocato, a confine con il Comune di Montesilvano, posto su una strada di primario passaggio stradale e di facile accesso e raggiungibile, limitrofo alla Statale Adriatica. La zona risulta urbanizzata con ogni servizio nel raggio di 500 ml.

FABBRICATO,

Si compone di una struttura in cemento armato e tamponature a forati laterizi, di ordinaria edilizia e costruzioni, in buono stato conservativo e con gestione condominiale presente. Si compone di unità miste ad appartamenti ai piani sopraelevati e locali commerciali al piano terra.

LOCALE COMMERCIALE

Si compone di pareti perimetrali nella parte piena a tamponature in laterocemento, rifinite sulla parte del prospetto frontale con elementi in pietra riportata, mentre sui restanti prospetti si compone di pareti semplici intonacate ed ordinarie. Gli infissi sono in alluminio in ottimo stato conservativo, e con ampie vetrine. Non vi sono segni di danneggiamenti visibili sulle vetrine. L'ingresso al locale commerciale risulta arretrato e composto da un sistema di intelaiatura in alluminio e portone. All'interno il locale si presenta con pavimenti in piastrelle gres, pareti miste in laterocemento, cartongesso e divisori a telaio alluminio e vetro divisorio. I soffitti sono in buona parte controsoffittati da cartongesso, tutto il sistema di illuminazione lavora a soffitto a raso, inoltre la climatizzazione risulta anch'essa con sistema a controsoffitto, ed in parte con split a parete.

Eventuali sistemi di allarme non risultano facenti parte del locale commerciale in quanto apposti da figure terze.

Il locale commerciale si compone di 4 locali, un disimpegno comune ai quattro locali, due wc preceduti da disimpegni, un ripostiglio. Vi è inoltre un balcone sul retro. Le vetrine principali sono due e verso il lato stradale Via Adriatica.

Lo stato conservativo delle parti esterne come delle parti interne è buono, non vi sono aspetti da dover evidenziare.

La pavimentazione esterna delle pertinenza SUB 80-81 risulta a betonelle posate a secco, e non si riscontrano problemi di sorta nel manto.

La pavimentazione del loggiato SUB 61-62 risulta a pavimento in gres effetto pietra.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/08/2019
- Scadenza contratto: 11/08/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621

sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

NOTA 6

Si riscontra da accesso agli atti oltre che riscontro sui luoghi che il locale commerciale ai SUB 118 e pertinenze SUB 61-62-80-81, risulta interessato da un contratto di affitto commerciale che presenta le seguenti caratteristiche:

Sub oggetto del contratto SUB 118-61-62-80-81,

Tipologia del contratto commerciale 6+6 anni,

durata del contratto come da registrazione dal 12.08.2019 al 11.08.2025,

Stipula del contratto il 12.08.2019,

Registrazione del contratto il 13.08.2019 al numero **** Omissis ****

Importo annuale della locazione al primo anno 19560,00 euro/anno, con canone mensile di 1630,00 euro/mese, importo annuale della locazione crescente come da contratto ed all'ultimo anno di 30960,00 euro/anno e con canone mensile di 2580,00 euro/mese.

A partire dal settimo anno il canone mensile viene fissato a 2030,00 euro/mese e 24360,00 euro/anno.

Versamento del canone ogni 5 del mese.

Importi soggetti ad aggiornamento ISTAT.

Si rimanda alla visione del contratto di locazione commerciale per ogni altro dettaglio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.330,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 2.330,00

L'Esperto Estimatore verificato il contratto di locazione, riscontra che il canone riportato rientra nella media de canoni presenti nella zona e con simile indirizzo e utilizzo, quindi per caratteristiche e tipologia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1999 al 28/05/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BULFIERI G.	08/10/1999	129725	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	25/10/1999		8514
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2001 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BULFIERI G.	18/05/2001	131084	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	28/05/2001		4136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2007 al 02/11/2024	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MASTROBERARDINO	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		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.

Si precisa che al passaggio di proprietà alla ditta **** Omissis **** i passaggi di compravendita oltre alla compravendita del 08.10.1999 rep129725 trascritta il 25.10.1999 rp8514 e per la part.lla 1549 fg.1, vi sono anche le compravendite a riepilogo:

Ad essa per averli edificati su Lotto di terreno p.lla 1621, costituito dalle ex p.lle

1549-1573-1562-1564-1565-1566-1564-1567, pervenuti in virtù delle seguenti compravendite :

- p.lla 1549 per atto del Notaio Bulferi G. del 8/10/1999 rep 129725 trascritto il 25/10/1999 al numero di RP 8514

- p.lla 1562-1563 per atto del Notaio Bulferi G. del 14/10/1999 rep 129751 trascritto a Pescara il 29/10/1999

al numero di RP 8697

- Restanti p.lle per atto del Notaio Bulferi G. del 12/10/1999 rep 129740 trascritto a Pescara il 25/10/1999 al numero di RP 8517.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da A GARANZIA
Iscritto a PESCARA il 24/09/2010
Reg. gen. 16146 - Reg. part. 3906
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: NOTAIO BULFIERI G.
Data: 23/09/2010
N° repertorio: 140981
Note: L'ISCRIZIONE GRAVA SUI SUB 118-61-62 ALLA PART.1621 FG.1
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A GARANZIA
Iscritto a PESCARA il 15/10/2019
Reg. gen. 14937 - Reg. part. 2049
Importo: € 30.252,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 60.504,80
Rogante: ADE
Data: 15/10/2019
N° repertorio: 1560
Note: ISCRIZIONE GRAVA SUL SUB 107 (ORIGINARIAMENTE SUB 72)
- **IPOTECA LEGALE** derivante da GARANZIA
Iscritto a PESCARA il 15/03/2022
Reg. gen. 3994 - Reg. part. 518
Importo: € 33.824,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 67.648,56
Rogante: ADE
Data: 11/03/2022
N° repertorio: 17209
Note: ISCRIZIONE GRAVA SUL SUB 118

- **PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a PESCARA il 08/01/2024

Reg. gen. 175 - Reg. part. 142

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE GRAVANTE SU TUTTI I SUB 118-61-62-80-81-106-107 ALLA PAR.1621 FG.1

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Iscrizione rp3906 rg16146 del 24.09.2010: cancellazione 35,00 euro,

Iscrizione rp2049 rg14937 del 15.10.2019: cancellazione 0,50% della minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre 94,00 euro di spese fisse,

Iscrizione rp518 rg3994 del 15.03.2022: cancellazione 0,50% della minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre 94,00 euro di spese fisse,

Trascrizione rp142 rg175 del 08.01.2024: cancellazione 35,00 euro,

NOTA 7

L'Esperto Estimatore oltre alle pregiudizievoli come elencate rileva anche i seguenti obblighi edilizi:

TRASCRIZIONE al nr. rp10482 del 30.12.1999, convenzione edilizia del Notaio Bulfieri G. del 29.12.1999 rep.129947,

TRASCRIZIONE al nr. rp898-899 del 04.02.2000, vincolo di parcheggio aree esterne e vincolo pertinenziale coperto del Notaio Bulfieri G. del 01.02.2000 rep.130020, modificato da atto del Notaio Bulferi M. del 09/02/2000 rep 4403 trascritto il 11/02/2000 al numero di RP 1102; a sua volta modificato da atto del Notaio Bulferi G. del 22/01/2001 rep 130883 trascritto il 28/02/2001 al numero di RP 1818.

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

Il fabbricato insiste nella sottozona urbana B4, comparto 3.13.

Si riportano di seguito gli articoli da NTA e Piano che normano la zona:

Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.)

Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00.

Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15.30

Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.

5.
Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.

6.
Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

7.
In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrate nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

8.
Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

9.
Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente.

Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente.

Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10.
Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11.
Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità' degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12.
Per gli edifici realizzati nell'ambito del Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

Art. 34 – SOTTOZONA B4: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE 7

1.

La sottozona B4 comprende aree semicentrali e periferiche, inserite nell'aggregato urbanizzato, prevalentemente inedificate o con edilizia degradata e utilizzazioni dismesse, destinate al completamento e alla ristrutturazione, con riqualificazione della urbanizzazione e della edificazione esistenti. Tali aree, che 7Aggiornamento integrale del testo a seguito di Variante al PRG adottata con D.C.C. 56/19 e seguenti atti possono essere anche discontinue, sono organizzate in "comparti" costituenti ambiti minimi di intervento oggetto di P.U.E. e/o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme. Tali comparti, che possono essere inseriti anche entro più ampi strumenti attuativi comprendenti anche sottozone B3, sono disciplinati in "Schede norma", contenenti i riferimenti parametrici e grafici prescrittivi e vincolanti e raggruppati nell'Album delle Schede norma.

2.

La perimetrazione di tale sottozona può coincidere con il limite di proprietà o essere posta alla distanza di m.5,00 dai fabbricati esistenti all'esterno. Ove graficamente la distanza risulti inferiore a tale misura essa si intende comunque stabilita in m. 5,00, sempreché si tratti di unica proprietà

3.

Gli interventi consentiti nella sottozona B4, anche in assenza di piano attuativo o di comparto, sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

4.

Formato il comparto, gli interventi di nuova edificazione rispettano l'indice di fabbricabilità territoriale risultante dalla riutilizzazione delle superfici utili e/o volumetrie esistenti nei modi di cui all'art.3 comma 1 lett.d) del D.P.R. 380/01 con l'aggiunta dell'indice pari a 2,00 mc/mq, e le aggiunte nell'ipotesi di cui all' art. 22 comma 6. Per i comparti di cui all'art. 22, comma 6 l'indice territoriale aggiuntivo è pari a 0,48 mc/mq.

5.

Le destinazioni d'uso consentite in questa sottozona sono quelle corrispondenti alle categorie a), b), c2), c3), d) ed f) di cui all'art. 27

Art. 35 – SOTTOZONA B5: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI TIPO ESTENSIVO

1.

La sottozona B5 comprende aree analoghe a quelle della sottozona B4, ubicate più esternamente alla città o su terreni in pendenza. In tale sottozona si applicano tutte le norme della sottozona B4, con esclusione dell'indice territoriale da applicare a ciascun comparto che è pari a 1 mc/mq. Nell'ipotesi di cui all'art. 22 comma 6, l'indice di fabbricabilità aggiuntivo è pari a 0,45 mc/mq.

2.

In questa sottozona l'altezza massima consentita è di m. 9,30.

Art. 36 – SOTTOZONA B6: CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1.

La sottozona B6 comprende aree semicentrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso l'esecuzione del piano per l'edilizia economica e popolare, del P.E.E.P. vigente e al completamento di alcuni lotti nei settori f-g ed n del P.E.E.P.; tali settori conservano la loro efficacia per la durata prevista ed alla loro scadenza entreranno in vigore eventuali previsioni difformi del P.R.G.

2.

Sono sempre consentite le variazioni che non incidano sul dimensionamento globale del piano e non comportino modifiche alle dotazioni di spazi pubblici.

3.

Nella sottozona b6 si applicano le norme generali definite nell'art. 30 e in assenza di strumento attuativo, sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) c) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

4.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nei settori P.E.E.P. non potranno aumentare le superfici

utili esistenti. tali interventi dovranno garantire le attuali destinazioni residenziali con la possibilità di introduzione nei piani terreni di destinazioni d'uso di cui alle categorie b), c2), c3), d).

5.

Per le aree disciplinate da piani P.E.E.P. vigenti continuano ad applicarsi le relative N.T.A. fino alla scadenza degli stessi piani, eventualmente prorogate dal consiglio comunale, anche con riferimento alla programmata attuazione del P.R.G., alla scadenza dei piani, per le aree non ancora espropriate varranno le norme di cui alla sottozona B10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

Il fabbricato presenta le seguenti autorizzazioni edilizie principali e secondarie:

Concessione edilizia n.86/2000 del 07.05.2000,

Concessione edilizia n.267/2001 del 15.05.2001,

Concessione edilizia in variante alla Concessione n.267/2001,

Agibilità prot. 50932/2001 su domanda del 18.05/2001,

APE del 22.03.2019 classe B,

AQE del 19.09.2019,

Conformità impianto elettrico 01.03.2021,

Conformità impianto termosanitario 01.03.2021,

Legge 10 del 19.09.2019,

SCIA in sanatoria per regolarizzazione partizioni interne, prot.145497 del 02.08.2019,

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

L'Esperto allega alla perizia tutti i documenti comunali reperti con regolare accesso atti ed i certificati di



conformità rinvenuti, oltre che APE ed AQE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 70,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 850,00



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il fabbricato presenta una gestione condominiale.

Il costo medio mensile riscontrato sul bene SUB 118 è di 70,00 euro/mese.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565 - VIA CARAVAGGIO SNC, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano S1

DESCRIZIONE

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Locale deposito sub 107 e box auto sub 106 sito al piano S1, con un lato esterno e verso la zona di manovra e scivolo.

Il locale insiste al piano terra di una palazzina mista commerciale/residenziale, in buono stato conservativo e visivo.

Il locale risulta di facile accesso dalla rampa condominiale carrabile esterna ed alla part.1621. Di facile accesso dalla strada pubblica e dagli spazi di manovra comodi ed ampi.

Il locale si presenta dall'esterno con una basculante carrabile in lamiera zincata, quindi all'interno si compone di un vano SUB 106 con destinazione rimessa auto e mezzi, ed il restante attiguo e continuo SUB 107 con destinazione a deposito e magazzino.

Gli spazi interni risultano di facile fruizione, comodi e dalla distribuzione interna utile alla finalità e destinazione catastale. Le pareti perimetrali come anche le tramezzature risultano tutte in cemento e laterocemento. Le aperture risultano conformi come da progetto e concessioni.

Le finiture risultano standard, con pareti intonacate verniciate, e pavimenti con rivestimento in ceramica gres.

Si accede al locale deposito magazzino anche dal vano condominiale scale interno ed ascensore mediante una porta.

Lo stato conservativo risulta buono e ordinario, lo stato manutentivo non evidenzia aspetti rilevanti.

I locali sono dotati di un impianto elettrico funzionante e collegato.

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.

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

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Il locale si compone di due ambienti il SUB 107 e SUB 10, che risultano collegati fra loro.

Si riscontra inoltre un WC funzionante.

Il locale deposito/magazzino SUB 107 sviluppa = 95,50 mq lordi,

Il locale box auto SUB 106 sviluppa = 30,50 mq lordi,

NOTA 8

L'Esperto Estimatore porta in evidenza che i SUB 107 e 106 risultano collegati ovvero non vi è una tramezzatura a dividere i due SUB. Inoltre si riscontrano due porzioni di tramezzature ridotte difformi e la creazione di una tramezzatura a definire un locale WC.

Tali aspetti risultano difformità presenti sul LOTTO 2 e come evidenziate nella tavola tecnica allegata alla perizia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Come da separato modello allegato alla perizia vi risulta la completezza documentale alla procedura.

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)

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

NOTA 3

Non si indica il regime patrimoniale essendo il debitore una società SRL.

CONFINI

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Il fabbricato al LOTTO 2 confina con:
lato EST sub 59, e vano scale condominiale SUB 69,
Lato SUD con la particella di lotto 1621,
Lato NORD con il SUB 152,
Lato OVEST con la particella di lotto 1621, e controterra,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	30,50 mq	30,50 mq	0,5	15,25 mq	2,65 m	S1
Deposito	92,50 mq	92,50 mq	0,5	46,25 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				61,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Il locale si compone di due ambienti il SUB 107 e SUB 10, che risultano collegati fra loro.
Si riscontra inoltre un WC funzionante.

Il locale deposito/magazzino SUB 107 sviluppa = 95,50 mq lordi,
Il locale box auto SUB 106 sviluppa = 30,50 mq lordi,

NOTA 8

L'Esperto Estimatore porta in evidenza che i SUB 107 e 106 risultano collegati ovvero non vi è una tramezzatura a dividere i due SUB. Inoltre si riscontrano due porzioni di tramezzature ridotte difformi e la creazione di una tramezzatura a definire un locale WC.

Tali aspetti risultano difformità presenti sul LOTTO 2 e come evidenziate nella tavola tecnica allegata alla perizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2001 al 18/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1621, Sub. 107 Categoria C2 Cl.3, Cons. 78 Superficie catastale 85 mq Rendita € 563,97 Piano S1
Dal 18/05/2001 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1621, Sub. 107 Categoria C2 Cl.3, Cons. 78 Superficie catastale 85 mq Rendita € 563,97 Piano S1
Dal 18/12/2007 al 02/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1621, Sub. 107 Categoria C2 Cl.3, Cons. 78 Superficie catastale 85 mq Rendita € 563,97 Piano S1

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

NOTA 4

Si riscontra da una lettura delle visure catastali, che:

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 106 (box piano interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 60,

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 107 (deposito/cantina interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 72,

NOTA 5

Si riscontra da una lettura delle visure catastali storiche e ricostruzioni che la debitrice ditta **** Omissis **** risulta proprietaria 1/1 dei SUB che compongono il LOTTO 1:

SUB 118 dal 21.03.2023,

SUB 61-62-80-81 dal 18.12.2007,

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1621	107	1	C2	3	78	85 mq	563,97 €	S1	

1	1621	106		C6	5	23	31 mq	93,84 €	S1	
---	------	-----	--	----	---	----	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Vi è corrispondenza catastale.

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Si riscontra da una lettura delle visure catastali, che:

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 106 (box piano interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 60,

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 107 (deposito/cantina interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 72,

PRECISAZIONI

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

NOTA 1

Il SUB 75 risulta collocato con area scoperta limitrofo ai SUB 80-81, tali tre SUB accedono tutti dalla medesima sbarra carrabile automatizzata.

NOTA 2

L'altezza interna al locale commerciale si indica come di 3,00 ml ma di fatto risulta visibilmente a 2,70 essendovi un controsoffitto a cartongesso nel caso rimbovibile.

NOTA 3

Non si indica il regime patrimoniale essendo il debitore una società SRL.

NOTA 4

Si riscontra da una lettura delle visure catastali, che:

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 106 (box piano interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 60,

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 107 (deposito/cantina interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 72, I SUB 70 e 71 alla paty.1621 fg.1, a seguito di fusione dei SUB hanno generato l'attuale SUB 118, locale commerciale.

NOTA 5

Si riscontra da una lettura delle visure catastali storiche e ricostruzioni che la debitrice ditta **** Omissis **** risulta proprietaria 1/1 dei SUB che compongono il LOTTO 1:
SUB 118 dal 21.03.2023,
SUB 61-62-80-81 dal 18.12.2007,

NOTA 6

Si riscontra da accesso agli atti oltre che riscontro sui luoghi che il locale commerciale ai SUB 118 e pertinenze SUB 61-62-80-81, risulta interessato da un contratto di affitto commerciale che presenta le seguenti caratteristiche:

Sub oggetto del contratto SUB 118-61-62-80-81,

Tipologia del contratto commerciale 6+6 anni,

durata del contratto come da registrazione dal 12.08.2019 al 11.08.2025,

Stipula del contratto il 12.08.2019,

Registrazione del contratto il 13.08.2019 al numero **** Omissis ****

Importo annuale della locazione al primo anno 19560,00 euro/anno, con canone mensile di 1630,00 euro/mese, importo annuale della locazione crescente come da contratto ed all'ultimo anno di 30960,00 euro/anno e con canone mensile di 2580,00 euro/mese.

A partire dal settimo anno il canone mensile viene fissato a 2030,00 euro/mese e 24360,00 euro/anno.

Versamento del canone ogni 5 del mese.

Importi soggetti ad aggiornamento ISTAT.

Si rimanda alla visione del contratto di locazione commerciale per ogni altro dettaglio.

NOTA 7

L'Esperto Estimatore oltre alle pregiudizievoli come elencate rileva anche i seguenti obblighi edilizi:

TRASCRIZIONE al nr. rp10482 del 30.12.1999, convenzione edilizia del Notaio Bulfieri G. del 29.12.1999 rep.129947,

TRASCRIZIONE al nr. rp898-899 del 04.02.2000, vincolo di parcheggio aree esterne e vincolo pertinenziale coperto del Notaio Bulfieri G. del 01.02.2000 rep.130020, modificato da atto del Notaio Bulfieri M. del 09/02/2000 rep 4403 trascritto il 11/02/2000 al numero di RP 1102; a sua volta modificato da atto del Notaio Bulfieri G. del 22/01/2001 rep 130883 trascritto il 28/02/2001 al numero di RP 1818.

NOTA 8

L'Esperto Estimatore porta in evidenza che i SUB 107 e 106 risultano collegati ovvero non vi è una tramezzatura a dividere i due SUB. Inoltre si riscontrano due porzioni di tramezzature ridotte difformi e la creazione di una tramezzatura a definire un locale WC.

Tali aspetti risultano difformità presenti sul LOTTO 2 e come evidenziate nella tavola tecnica allegata alla perizia.

PATTI

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Il locale deposito e garage risultano in buono stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Il locale deposito sub 107 risulta accessibile dal vano scale interno condominiale.

Il locale garage sub 106 risulta accessibile dalla rampa condominiale ed alla part.1621.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna Servitù, censo, livello, usi civici, rilevato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Locale deposito sub 107 e box auto sub 106 sito al piano S1, con un lato esterno e verso la zona di manovra e scivolo.

Il locale insiste al piano terra di una palazzina mista commerciale/residenziale, in buono stato conservativo e visivo.

Il locale risulta di facile accesso dalla rampa condominiale carrabile esterna ed alla part.1621. Di facile accesso dalla strada pubblica e dagli spazi di manovra comodi ed ampi.

Il locale si presenta dall'esterno con una basculante carrabile in lamiera zincata, quindi all'interno si compone di un vano SUB 106 con destinazione rimessa auto e mezzi, ed il restante attiguo e continuo SUB 107 con destinazione a deposito e magazzino.

Gli spazi interni risultano di facile fruizione, comodi e dalla distruzione interna utile alla finalità e destinazione catastale. Le pareti perimetrali come anche le tramezzature risultano tutte in cemento e laterocemento. Le aperture risultano conformi come da progetto e concessioni.

Le finiture risultano standard, con pareti intonacate verniciate, e pavimenti con rivestimento in ceramica gres.

Si accede al locale deposito magazzino anche dal vano condominiale scale interno ed ascensore mediante una porta.

Lo stato conservativo risulta buono e ordinario, lo stato manutentivo non evidenzia aspetti rilevanti. I locali sono dotati di un impianto elettrico funzionante e collegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/08/2019
- Scadenza contratto: 11/08/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

NOTA 9

Si riscontra da accesso agli atti oltre che riscontro sui luoghi che il locale deposito al SUB 107 e locale garage al SUB 106, risulta interessato da un contratto di affitto commerciale che presenta le seguenti caratteristiche:

Sub oggetto del contratto SUB 106-107,

Tipologia del contratto commerciale 6+6 anni,

durata del contratto come da registrazione dal 01.05.2021 al 30.04.2027,

Stipula del contratto il 07.04.2021,

Registrazione del contratto il 07.04.2021 al numero **** Omissis ****

Importo annuale della locazione al primo anno 4800,00 euro/anno piu' IVA, con canone mensile di 400,00 euro/mese piu' IVA,

Versamento del canone ogni 5 del mese.

Importi soggetti ad aggiornamento ISTAT.

Si rimanda alla visione del contratto di locazione commerciale per ogni altro dettaglio.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

L'Esperto Estimatore verificato il contratto di locazione, riscontra che il canone riportato rientra nella media de canoni presenti nella zona e con similare indirizzo e utilizzo, quindi per caratteristiche e tipologia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1999 al 28/05/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BULFIERI G.	08/10/1999	129725	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	25/10/1999		8514
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/05/2001 al 20/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BULFIERI G.	18/05/2001	131084	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	28/05/2001		4136
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/12/2007 al 02/11/2024	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MASTROBERARDINO	18/12/2007	164077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	20/12/2007		14834
		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.

Si precisa che al passaggio di proprietà alla ditta **** Omissis **** i passaggi di compravendita oltre alla compravendita del 08.10.1999 rep129725 trascritta il 25.10.1999 rp8514 e per la part.lla 1549 fg.1, vi sono anche le compravendite a riepilogo:

Ad essa per averli edificati su Lotto di terreno p.lla 1621, costituito dalle ex p.lle

1549-1573-1562-1564-1565-1566-1564-1567, pervenuti in virtù delle seguenti compravendite :

- p.lla 1549 per atto del Notaio Bulferi G. del 8/10/1999 rep 129725 trascritto il 25/10/1999 al numero di RP 8514
- p.lla 1562-1563 per atto del Notaio Bulferi G. del 14/10/1999 rep 129751 trascritto a Pescara il 29/10/1999 al numero di RP 8697
- Restanti p.lle per atto del Notaio Bulferi G. del 12/10/1999 rep 129740 trascritto a Pescara il 25/10/1999 al numero di RP 8517.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da A GARANZIA

Iscritto a PESCARA il 24/09/2010

Reg. gen. 16146 - Reg. part. 3906

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 600.000,00

Rogante: NOTAIO BULFIERI G.

Data: 23/09/2010

N° repertorio: 140981

Note: L'ISCRIZIONE GRAVA SUI SUB 118-61-62 ALLA PART.1621 FG.1

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A GARANZIA

Iscritto a PESCARA il 15/10/2019

Reg. gen. 14937 - Reg. part. 2049

Importo: € 30.252,40

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 60.504,80

Rogante: ADE

Data: 15/10/2019

N° repertorio: 1560

Note: ISCRIZIONE GRAVA SUL SUB 107 (ORIGINARIAMENTE SUB 72)

- **IPOTECA LEGALE** derivante da GARANZIA

Iscritto a PESCARA il 15/03/2022

Reg. gen. 3994 - Reg. part. 518

Importo: € 33.824,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 67.648,56

Rogante: ADE

Data: 11/03/2022

N° repertorio: 17209

Note: ISCRIZIONE GRAVA SUL SUB 118

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a PESCARA il 08/01/2024

Reg. gen. 175 - Reg. part. 142

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE GRAVANTE SU TUTTI I SUB 118-61-62-80-81-106-107 ALLA PAR.1621 FG.1

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Iscrizione rp3906 rg16146 del 24.09.2010: cancellazione 35,00 euro,

Iscrizione rp2049 rg14937 del 15.10.2019: cancellazione 0,50% della minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre 94,00 euro di spese fisse,

Iscrizione rp518 rg3994 del 15.03.2022: cancellazione 0,50% della minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre 94,00 euro di spese fisse,

Trascrizione rp142 rg175 del 08.01.2024: cancellazione 35,00 euro,

L'Esperto Estimatore oltre alle pregiudizievoli come elencate rileva anche i seguenti obblighi edilizi:

TRASCRIZIONE al nr. rp10482 del 30.12.1999, convenzione edilizia del Notaio Bulfieri G. del 29.12.1999 rep.129947,

TRASCRIZIONE al nr. rp898-899 del 04.02.2000, vincolo di parcheggio aree esterne e vincolo pertinenziale coperto del Notaio Bulfieri G. del 01.02.2000 rep.130020, modificato da atto del Notaio Bulferi M. del 09/02/2000 rep 4403 trascritto il 11/02/2000 al numero di RP 1102; a sua volta modificato da atto del Notaio Bulferi G. del 22/01/2001 rep 130883 trascritto il 28/02/2001 al numero di RP 1818.

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Il fabbricato insiste nella sottozona urbana B4, comparto 3.13.

Si riportano di seguito gli articoli da NTA e Piano che normano la zona:

Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.)

Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00.

Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15.30

Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.

5. Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.

6.

Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

7.

In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrate nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

8.

Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione.

9.

Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso

si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente.

Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente.

Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10.

Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11.

Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità' degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12.

Per gli edifici realizzati nell'ambito del Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

Art. 34 - SOTTOZONA B4: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE 7

1.

La sottozona B4 comprende aree semicentrali e periferiche, inserite nell'aggregato urbanizzato, prevalentemente inedificate o con edilizia degradata e utilizzazioni dismesse, destinate al completamento e alla ristrutturazione, con riqualificazione della urbanizzazione e della edificazione esistenti. Tali aree, che 7Aggiornamento integrale del testo a seguito di Variante al PRG adottata con D.C.C. 56/19 e seguenti atti possono essere anche discontinue, sono organizzate in "comparti" costituenti ambiti minimi di intervento oggetto di P.U.E. e/o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme. Tali comparti, che possono essere inseriti anche entro più ampi strumenti attuativi comprendenti anche sottozone B3, sono disciplinati in "Schede norma", contenenti i riferimenti parametrici e grafici prescrittivi e vincolanti e raggruppati nell'Album delle Schede norma.

2.

La perimetrazione di tale sottozona può coincidere con il limite di proprietà o essere posta alla distanza di m.5,00 dai fabbricati esistenti all'esterno. Ove graficamente la distanza risulti inferiore a tale misura essa si intende comunque stabilita in m. 5,00, sempreché si tratti di unica proprietà

3.

Gli interventi consentiti nella sottozona B4, anche in assenza di piano attuativo o di comparto, sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

4.

Formato il comparto, gli interventi di nuova edificazione rispettano l'indice di fabbricabilità territoriale risultante dalla riutilizzazione delle superfici utili e/o volumetrie esistenti nei modi di cui all'art.3 comma 1 lett.d) del D.P.R. 380/01 con l'aggiunta dell'indice pari a 2,00 mc/mq, e le aggiunte nell'ipotesi di cui all' art. 22 comma 6. Per i comparti di cui all'art. 22, comma 6 l'indice territoriale aggiuntivo è pari a 0,48 mc/mq.

5.

Le destinazioni d'uso consentite in questa sottozona sono quelle corrispondenti alle categorie a), b), c2), c3), d) ed f) di cui all'art. 27

Art. 35 - SOTTOZONA B5: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI TIPO ESTENSIVO

1.

La sottozona B5 comprende aree analoghe a quelle della sottozona B4, ubicate più esternamente alla città o su terreni in pendenza. In tale sottozona si applicano tutte le norme della sottozona B4, con esclusione dell'indice territoriale da applicare a ciascun comparto che è pari a 1 mc/mq. Nell'ipotesi di cui all'art. 22

comma 6, l'indice di fabbricabilità aggiuntivo è pari a 0,45 mc/mq.

2.

In questa sottozona l'altezza massima consentita è di m. 9,30.

Art. 36 – SOTTOZONA B6: CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1.

La sottozona B6 comprende aree semicentrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso l'esecuzione del piano per l'edilizia economica e popolare, del P.E.E.P. vigente e al completamento di alcuni lotti nei settori f-g ed n del P.E.E.P.; tali settori conservano la loro efficacia per la durata prevista ed alla loro scadenza entreranno in vigore eventuali previsioni difformi del P.R.G.

2.

Sono sempre consentite le variazioni che non incidano sul dimensionamento globale del piano e non comportino modifiche alle dotazioni di spazi pubblici.

3.

Nella sottozona b6 si applicano le norme generali definite nell'art. 30 e in assenza di strumento attuativo, sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) c) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

4.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nei settori P.E.E.P. non potranno aumentare le superfici utili esistenti. tali interventi dovranno garantire le attuali destinazioni residenziali con la possibilità di introduzione nei piani terreni di destinazioni d'uso di cui alle categorie b), c2), c3), d).

5.

Per le aree disciplinate da piani P.E.E.P. vigenti continuano ad applicarsi le relative N.T.A. fino alla scadenza degli stessi piani, eventualmente prorogate dal consiglio comunale, anche con riferimento alla programmata attuazione del P.R.G., alla scadenza dei piani, per le aree non ancora espropriate varranno le norme di cui alla sottozona B10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Il fabbricato presenta le seguenti autorizzazioni edilizie principali e secondarie:

Concessione edilizia n.86/2000 del 07.05.2000,

Concessione edilizia n.267/2001 del 15.05.2001,

Concessione edilizia in variante alla Concessione n.267/2001,

Agibilità prot. 50932/2001 su domanda del 18.05/2001,

SCIA in sanatoria per regolarizzazione partizioni interne, prot.145497 del 02.08.2019,

NOTA 8

L'Esperto Estimatore porta in evidenza che i SUB 107 e 106 risultano collegati ovvero non vi è una tramezzatura a dividere i due SUB. Inoltre si riscontrano due porzioni di tramezzature ridotte difformi e la creazione di una tramezzatura a definire un locale WC.

Tali aspetti risultano difformità presenti sul LOTTO 2 e come evidenziate nella tavola tecnica allegata alla

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 2

LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106,

Nessuna

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 30,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 360,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il fabbricato presenta una gestione condominiale.

Il costo medio mensile riscontrato sul bene SUB 107-106 è di 30,00 euro/mese.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano T
LOTTO 1 LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terra, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81. Locale commerciale sito al piano terra, con due lati visibili, di cui un lato verso prospetto principale, il locale insiste al piano terra di una palazzina mista commerciale/residenziale, in buono stato conservativo e visivo. Il locale risulta ben visibile dalla strada Nazionale Adriatica e ben collocato. Presenta nel suo spazio antistante ed a utilizzo e pertinenza dello stesso locale commerciale un'area scoperta a parcheggi privata e individuata nei SUB 80-81, oltre un loggiato antistante la facciata principale individuato ai SUB 61-62. Si accede alla aree pertinenziali sia a piedi che mediante una macchina attraverso una sbarra telecomandata e dalla strada pubblica Via Nazionale Adriatica Nord. Il Locale commerciale e fabbricato risulta nell'area urbana di Pescara ben collocato, a confine con il Comune di Montesilvano, posto su una strada di primario passaggio stradale e di facile accesso e raggiungibile, limitrofo alla Statale Adriatica. La zona risulta urbanizzata con ogni servizio nel raggio di 500 ml. FABBRICATO, Si compone di una struttura in cemento armato e tamponature a forati laterizi, di ordinaria edilizia e costruzioni, in buono stato conservativo e con gestione condominiale presente. Si compone di unità miste ad appartamenti ai piani sopraelevati e locali commerciali al piano terra. LOCALE COMMERCIALE Si compone di pareti perimetrali nella parte piena a tamponature in laterocemento, rifinite sulla parte del prospetto frontale con elementi in pietra riportata, mentre sui restanti prospetti si compone di pareti semplici intonacate ed ordinarie. Gli infissi sono in alluminio in ottimo stato conservativo, e con ampie vetrine. Non vi sono segni di danneggiamenti visibili sulle vetrine. L'ingresso al locale commerciale risulta arretrato e composto da un sistema di intelaiatura in alluminio e portone. All'interno il locale si presenta con pavimenti in piastrelle gres, pareti miste in laterocemento, cartongesso e divisori a telaio alluminio e vetro divisorio. I soffitti sono in buona parte controsoffittati da cartongesso, tutto il sistema di illuminazione lavora a soffitto a raso, inoltre la climatizzazione risulta anch'essa con sistema a controsoffitto, ed in parte con split a parete. Eventuali sistemi di allarme non risultano facenti parte del locale commerciale in quanto apposti da figure terze. Il locale commerciale si compone di 4 locali, un disimpegno comune ai quattro locali, due wc preceduti da disimpegni, un ripostiglio. Vi è inoltre un balcone sul retro. Le vetrine principali sono due e verso il lato stradale Via Adriatica. Lo stato conservativo delle parti esterne come delle parti interne è buono, non vi sono aspetti da dover evidenziare. La pavimentazione esterna delle pertinenza SUB 80-81 risulta a betonelle posate a secco, e non si riscontrano problemi di sorta nel manto. La pavimentazione del loggiato SUB 61-62 risulta a pavimento in gres effetto pietra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 118, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 80, Categoria F1 - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 81, Categoria F1 - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 61, Categoria F1 - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 62, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 361.165,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano T	212,45 mq	1.700,00 €/mq	€ 361.165,00	100,00%	€ 361.165,00
				Valore di stima:	€ 361.165,00

Valore di stima: € 361.165,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso- LOCAZIONE PRESENTE	10,00	%

Valore finale di stima: € 325.048,50

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.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565 - VIA CARAVAGGIO SNC, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano S1
LOTTO 2 LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106, Locale deposito sub 107 e box auto sub 106 sito al piano S1, con un lato esterno e verso la zona di manovra e scivolo. Il locale insiste al piano terra di una palazzina mista commerciale/residenziale, in buono stato conservativo e visivo. Il locale risulta di facile accesso dalla rampa condominiale carrabile esterna ed alla part.1621. Di facile accesso dalla strada pubblica e dagli spazi di manovra comodi ed ampi. Il locale si presenta dall'esterno con una basculante carrabile in lamiera zincata, quindi all'interno si compone di un vano SUB 106 con destinazione rimessa auto e mezzi, ed il restante attiguo e continuo SUB 107 con destinazione a deposito e magazzino. Gli spazi interni risultano di facile fruizione, comodi e dalla distruzione interna utile alla finalità e destinazione catastale. Le pareti perimetrali come anche le tramezzature risultano tutte in cemento e laterocemento. Le aperture risultano conformi come da progetto e concessioni. Le finiture risultano standard, con pareti intonacate verniciate, e pavimenti con rivestimento in ceramica gres. Si accede al locale deposito magazzino anche dal vano condominiale scale interno ed ascensore mediante una porta. Lo stato conservativo risulta buono e ordinario, lo stato manutentivo non evidenzia aspetti rilevanti. I locali sono dotati di un impianto elettrico funzionante e collegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 107, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 106, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 67.650,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565 - VIA CARAVAGGIO SNC, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano S1	61,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 67.650,00	100,00%	€ 67.650,00
Valore di stima:					€ 67.650,00

Valore di stima: € 67.650,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 60.885,00

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81.

NOTA 1

Il SUB 75 risulta collocato come area scoperta limitrofo ai SUB 80-81, tali tre SUB accedono tutti dalla

medesima sbarra carrabile automatizzata.

NOTA 2

L'altezza interna al locale commerciale si indica come di 3,00 ml ma di fatto risulta visibilmente a 2,70 essendovi un controsoffitto a cartongesso nel caso rimovibile.

NOTA 3

Non si indica il regime patrimoniale essendo il debitore una società SRL.

NOTA 4

Si riscontra da una lettura delle visure catastali, che:

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 106 (box piano interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 60,

L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato nell'indicazione del SUB 107 (deposito/cantina interrato LOTTO 2) in quanto riporta ancora il SUB 72,

I SUB 70 e 71 alla paty.1621 fg.1, a seguito di fusione dei SUB hanno generato l'attuale SUB 118, locale commerciale.

NOTA 5

Si riscontra da una lettura delle visure catastali storiche e ricostruzioni che la debitrice ditta **** Omissis **** risulta proprietaria 1/1 dei SUB che compongono il LOTTO 1:

SUB 118 dal 21.03.2023,

SUB 61-62-80-81 dal 18.12.2007,

NOTA 6

Si riscontra da accesso agli atti oltre che riscontro sui luoghi che il locale commerciale ai SUB 118 e pertinenze SUB 61-62-80-81, risulta interessato da un contratto di affitto commerciale che presenta le seguenti caratteristiche:

Sub oggetto del contratto SUB 118-61-62-80-81,

Tipologia del contratto commerciale 6+6 anni,

durata del contratto come da registrazione dal 12.08.2019 al 11.08.2025,

Stipula del contratto il 12.08.2019,

Registrazione del contratto il 13.08.2019 al numero **** Omissis ****

Importo annuale della locazione al primo anno 19560,00 euro/anno, con canone mensile di 1630,00 euro/mese, importo annuale della locazione crescente come da contratto ed all'ultimo anno di 30960,00 euro/anno e con canone mensile di 2580,00 euro/mese.

A partire dal settimo anno il canone mensile viene fissato a 2030,00 euro/mese e 24360,00 euro/anno.

Versamento del canone ogni 5 del mese.

Importi soggetti ad aggiornamento ISTAT.

Si rimanda alla visione del contratto di locazione commerciale per ogni altro dettaglio.

NOTA 7

L'Esperto Estimatore oltre alle pregiudizievoli come elencate rileva anche i seguenti obblighi edilizi:

TRASCRIZIONE al nr. rp10482 del 30.12.1999, convenzione edilizia del Notaio Bulfieri G. del 29.12.1999 rep.129947,

TRASCRIZIONE al nr. rp898-899 del 04.02.2000, vincolo di parcheggio aree esterne e vincolo pertinenziale coperto del Notaio Bulfieri G. del 01.02.2000 rep.130020, modificato da atto del Notaio Bulferi M. del 09/02/2000 rep 4403 trascritto il 11/02/2000 al numero di RP 1102; a sua volta modificato da atto del Notaio Bulferi G. del 22/01/2001 rep 130883 trascritto il 28/02/2001 al numero di RP 1818.



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.

Roseto degli Abruzzi, li 03/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossi Marco



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano T

LOTTO 1 LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terra, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81. Locale commerciale sito al piano terra, con due lati visibili, di cui un lato verso prospetto principale, il locale insiste al piano terra di una palazzina mista commerciale/residenziale, in buono stato conservativo e visivo. Il locale risulta ben visibile dalla strada Nazionale Adriatica e ben collocato. Presenta nel suo spazio antistante ed a utilizzo e pertinenza dello stesso locale commerciale un'area scoperta a parcheggi privata e individuata nei SUB 80-81, oltre un loggiato antistante la facciata principale individuato ai SUB 61-62. Si accede alla aree pertinenziali sia a piedi che mediante una macchina attraverso una sbarra telecomandata e dalla strada pubblica Via Nazionale Adriatica Nord. Il Locale commerciale e fabbricato risulta nell'area urbana di Pescara ben collocato, a confine con il Comune di Montesilvano, posto su una strada di primario passaggio stradale e di facile accesso e raggiungibile, limitrofo alla Statale Adriatica. La zona risulta urbanizzata con ogni servizio nel raggio di 500 ml. FABBRICATO, Si compone di una struttura in cemento armato e tamponature a forati laterizi, di ordinaria edilizia e costruzioni, in buono stato conservativo e con gestione condominiale presente. Si compone di unità miste ad appartamenti ai piani sopraelevati e locali commerciali al piano terra. LOCALE COMMERCIALE Si compone di pareti perimetrali nella parte piena a tamponature in laterocemento, rifinite sulla parte del prospetto frontale con elementi in pietra riportata, mentre sui restanti prospetti si compone di pareti semplici intonacate ed ordinarie. Gli infissi sono in alluminio in ottimo stato conservativo, e con ampie vetrine. Non vi sono segni di danneggiamenti visibili sulle vetrine. L'ingresso al locale commerciale risulta arretrato e composto da un sistema di intelaiatura in alluminio e portone. All'interno il locale si presenta con pavimenti in piastrelle gres, pareti miste in laterocemento, cartongesso e divisori a telaio alluminio e vetro divisorio. I soffitti sono in buona parte controsoffittati da cartongesso, tutto il sistema di illuminazione lavora a soffitto a raso, inoltre la climatizzazione risulta anch'essa con sistema a controsoffitto, ed in parte con split a parete. Eventuali sistemi di allarme non risultano facenti parte del locale commerciale in quanto apposti da figure terze. Il locale commerciale si compone di 4 locali, un disimpegno comune ai quattro locali, due wc preceduti da disimpegni, un ripostiglio. Vi è inoltre un balcone sul retro. Le vetrine principali sono due e verso il lato stradale Via Adriatica. Lo stato conservativo delle parti esterne come delle parti interne è buono, non vi sono aspetti da dover evidenziare. La pavimentazione esterna delle pertinenza SUB 80-81 risulta a betonelle posate a secco, e non si riscontrano problemi di sorta nel manto. La pavimentazione del loggiato SUB 61-62 risulta a pavimento in gres effetto pietra. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1621, Sub. 118, Zc. 1, Categoria C1 - Fig. 1, Part. 1621, Sub. 80, Categoria F1 - Fig. 1, Part. 1621, Sub. 81, Categoria F1 - Fig. 1, Part. 1621, Sub. 61, Categoria F1 - Fig. 1, Part. 1621, Sub. 62, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: LOTTO 1 LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81. Il fabbricato insiste nella sottozona urbana B4, comparto 3.13. Si riportano di seguito gli articoli da NTA e Piano che normano la zona: Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15.30 Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30. 5.

Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti. 6. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. 7. In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità. 8. Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione. 9. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2). 10. Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso. 11. Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo. 12. Per gli edifici realizzati nell'ambito del Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente. Art. 34 – SOTTOZONA B4: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE 7 1. La sottozona B4 comprende aree semicentrali e periferiche, inserite nell'aggregato urbanizzato, prevalentemente inedificate o con edilizia degradata e utilizzazioni dismesse, destinate al completamento e alla ristrutturazione, con riqualificazione della urbanizzazione e della edificazione esistenti. Tali aree, che 7Aggiornamento integrale del testo a seguito di Variante al PRG adottata con D.C.C. 56/19 e seguenti atti possono essere anche discontinue, sono organizzate in "comparti" costituenti ambiti minimi di intervento oggetto di P.U.E. e/o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme. Tali comparti, che possono essere inseriti anche entro più ampi strumenti attuativi comprendenti anche sottozone B3, sono disciplinati in "Schede norma", contenenti i riferimenti parametrici e grafici prescrittivi e vincolanti e raggruppati nell'Album delle Schede norma. 2. La perimetrazione di tale sottozona può coincidere con il limite di proprietà o essere posta alla distanza di m.5,00 dai fabbricati esistenti all'esterno. Ove graficamente la distanza risulti inferiore a tale misura essa si intende comunque stabilita in m. 5,00, sempreché si tratti di unica proprietà 3. Gli interventi consentiti nella sottozona B4, anche in assenza di piano attuativo o di comparto, sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. 4. Formato il comparto, gli interventi di nuova edificazione rispettano l'indice di fabbricabilità territoriale risultante dalla riutilizzazione delle superfici utili e/o volumetrie esistenti nei modi di cui all'art.3 comma 1 lett.d) del D.P.R. 380/01 con l'aggiunta dell'indice pari a 2,00 mc/mq, e le aggiunte nell'ipotesi di cui all' art. 22 comma 6. Per i comparti di cui all'art. 22, comma 6 l'indice territoriale aggiuntivo è pari a 0,48 mc/mq. 5. Le destinazioni d'uso consentite in questa sottozona sono quelle corrispondenti alle categorie a), b), c2), c3), d) ed f) di cui all'art. 27 Art. 35 – SOTTOZONA B5: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI TIPO ESTENSIVO 1. La sottozona B5 comprende aree analoghe a quelle della sottozona B4, ubicate più esternamente alla città o su terreni in pendenza. In tale sottozona si applicano tutte le norme della sottozona B4, con esclusione dell'indice territoriale da applicare a ciascun comparto che è pari a 1 mc/mq. Nell'ipotesi di cui all'art. 22 comma 6, l'indice di fabbricabilità

aggiuntivo è pari a 0,45 mc/mq. 2. In questa sottozona l'altezza massima consentita è di m. 9,30. Art. 36 - SOTTOZONA B6: CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. La sottozona B6 comprende aree semicentrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso l'esecuzione del piano per l'edilizia economica e popolare, del P.E.E.P. vigente e al completamento di alcuni lotti nei settori f-g ed n del P.E.E.P.; tali settori conservano la loro efficacia per la durata prevista ed alla loro scadenza entreranno in vigore eventuali previsioni difformi del P.R.G. 2. Sono sempre consentite le variazioni che non incidano sul dimensionamento globale del piano e non comportino modifiche alle dotazioni di spazi pubblici. 3. Nella sottozona b6 si applicano le norme generali definite nell'art. 30 e in assenza di strumento attuativo, sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) c) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. 4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nei settori P.E.E.P. non potranno aumentare le superfici utili esistenti. tali interventi dovranno garantire le attuali destinazioni residenziali con la possibilità di introduzione nei piani terreni di destinazioni d'uso di cui alle categorie b), c2), c3), d). 5. Per le aree disciplinate da piani P.E.E.P. vigenti continuano ad applicarsi le relative N.T.A. fino alla scadenza degli stessi piani, eventualmente prorogate dal consiglio comunale, anche con riferimento alla programmata attuazione del P.R.G., alla scadenza dei piani, per le aree non ancora espropriate varranno le norme di cui alla sottozona B10.

Prezzo base d'asta: € 325.048,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565 - VIA CARAVAGGIO SNC, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano S1
LOTTO 2 LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106, Locale deposito sub 107 e box auto sub 106 sito al piano S1, con un lato esterno e verso la zona di manovra e scivolo. Il locale insiste al piano terra di una palazzina mista commerciale/residenziale, in buono stato conservativo e visivo. Il locale risulta di facile accesso dalla rampa condominiale carrabile esterna ed alla part.1621. Di facile accesso dalla strada pubblica e dagli spazi di manovra comodi ed ampi. Il locale si presenta dall'esterno con una basculante carrabile in lamiera zincata, quindi all'interno si compone di un vano SUB 106 con destinazione rimessa auto e mezzi, ed il restante attiguo e continuo SUB 107 con destinazione a deposito e magazzino. Gli spazi interni risultano di facile fruizione, comodi e dalla distruzione interna utile alla finalità e destinazione catastale. Le pareti perimetrali come anche le tramezzature risultano tutte in cemento e laterocemento. Le aperture risultano conformi come da progetto e concessioni. Le finiture risultano standard, con pareti intonacate verniciate, e pavimenti con rivestimento in ceramica gres. Si accede al locale deposito magazzino anche dal vano condominiale scale interno ed ascensore mediante una porta. Lo stato conservativo risulta buono e ordinario, lo stato manutentivo non evidenzia aspetti rilevanti. I locali sono dotati di un impianto elettrico funzionante e collegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 107, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 106, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: LOTTO 2 LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106, Il fabbricato insiste nella sottozona urbana B4, comparto 3.13. Si riportano di seguito gli articoli da NTA e Piano che normano la zona: Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30. Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30. 5. Nelle aree di

questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti. 6. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. 7. In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità. 8. Gli edifici o parti di essi compresi in tale sottozona adibiti a spazi per spettacoli cinematografici autorizzati ai sensi della legislazione in materia, costituiscono attrezzature di interesse comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali devono conservare quest'ultima destinazione. 9. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2). 10. Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso. 11. Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo. 12. Per gli edifici realizzati nell'ambito del Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente. Art. 34 – SOTTOZONA B4: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE 7 1. La sottozona B4 comprende aree semicentrali e periferiche, inserite nell'aggregato urbanizzato, prevalentemente inedificate o con edilizia degradata e utilizzazioni dismesse, destinate al completamento e alla ristrutturazione, con riqualificazione della urbanizzazione e della edificazione esistenti. Tali aree, che 7Aggiornamento integrale del testo a seguito di Variante al PRG adottata con D.C.C. 56/19 e seguenti atti possono essere anche discontinue, sono organizzate in "comparti" costituenti ambiti minimi di intervento oggetto di P.U.E. e/o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme. Tali comparti, che possono essere inseriti anche entro più ampi strumenti attuativi comprendenti anche sottozone B3, sono disciplinati in "Schede norma", contenenti i riferimenti parametrici e grafici prescrittivi e vincolanti e raggruppati nell'Album delle Schede norma. 2. La perimetrazione di tale sottozona può coincidere con il limite di proprietà o essere posta alla distanza di m.5,00 dai fabbricati esistenti all'esterno. Ove graficamente la distanza risulti inferiore a tale misura essa si intende comunque stabilita in m. 5,00, sempreché si tratti di unica proprietà 3. Gli interventi consentiti nella sottozona B4, anche in assenza di piano attuativo o di comparto, sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. 4. Formato il comparto, gli interventi di nuova edificazione rispettano l'indice di fabbricabilità territoriale risultante dalla riutilizzazione delle superfici utili e/o volumetrie esistenti nei modi di cui all'art.3 comma 1 lett.d) del D.P.R. 380/01 con l'aggiunta dell'indice pari a 2,00 mc/mq, e le aggiunte nell'ipotesi di cui all' art. 22 comma 6. Per i comparti di cui all'art. 22, comma 6 l'indice territoriale aggiuntivo è pari a 0,48 mc/mq. 5. Le destinazioni d'uso consentite in questa sottozona sono quelle corrispondenti alle categorie a), b), c2), c3), d) ed f) di cui all'art. 27 Art. 35 – SOTTOZONA B5: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI TIPO ESTENSIVO 1. La sottozona B5 comprende aree analoghe a quelle della sottozona B4, ubicate più esternamente alla città o su terreni in pendenza. In tale sottozona si applicano tutte le norme della sottozona B4, con esclusione dell'indice territoriale da applicare a ciascun comparto che è pari a 1 mc/mq. Nell'ipotesi di cui all'art. 22 comma 6, l'indice di fabbricabilità

aggiuntivo è pari a 0,45 mc/mq. 2. In questa sottozona l'altezza massima consentita è di m. 9,30. Art. 36 - SOTTOZONA B6: CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. La sottozona B6 comprende aree semicentrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso l'esecuzione del piano per l'edilizia economica e popolare, del P.E.E.P. vigente e al completamento di alcuni lotti nei settori f-g ed n del P.E.E.P.; tali settori conservano la loro efficacia per la durata prevista ed alla loro scadenza entreranno in vigore eventuali previsioni difformi del P.R.G. 2. Sono sempre consentite le variazioni che non incidano sul dimensionamento globale del piano e non comportino modifiche alle dotazioni di spazi pubblici. 3. Nella sottozona b6 si applicano le norme generali definite nell'art. 30 e in assenza di strumento attuativo, sono consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) c) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. 4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nei settori P.E.E.P. non potranno aumentare le superfici utili esistenti. tali interventi dovranno garantire le attuali destinazioni residenziali con la possibilità di introduzione nei piani terreni di destinazioni d'uso di cui alle categorie b), c2), c3), d). 5. Per le aree disciplinate da piani P.E.E.P. vigenti continuano ad applicarsi le relative N.T.A. fino alla scadenza degli stessi piani, eventualmente prorogate dal consiglio comunale, anche con riferimento alla programmata attuazione del P.R.G., alla scadenza dei piani, per le aree non ancora espropriate varranno le norme di cui alla sottozona B10.

Prezzo base d'asta: € 60.885,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 228/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 325.048,50

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 118, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 80, Categoria F1 - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 81, Categoria F1 - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 61, Categoria F1 - Fg. 1, Part. 1621, Sub. 62, Categoria F1	Superficie	212,45 mq
Stato conservativo:	LOTTO 1 LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terr, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81. Il locale commerciale si compone di 4 locali, un disimpegno comune ai quattro locali, due wc preceduti da disimpegni, un ripostiglio. Vi è inoltre un balcone sul retro. Le vetrine principali sono due e verso il lato stradale Via Adriatica. Lo stato conservativo delle parti esterne come delle parti interne è buono, non vi sono aspetti da dover evidenziare. Il locale commerciale SUB 118 sviluppa = 182,60 mq commerciali, oltre un balcone di 7,20 mq, Le loggie SUB 61-62sviluppano = 28,80 mq lordi, L'area a parcheggi SUB 80-81 sviluppa = 217,10 mq lordi,		
Descrizione:	LOTTO 1 LOCALE COMMERCIALE, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565, piano terra, al NCEU fg.1 part.1621 sub 118, oltre pertinenze scoperte e loggiate al piano terra SUB 61-62-80-81. Locale commerciale sito al piano terra, con due lati visibili, di cui un lato verso prospetto principale, il locale insiste al piano terra di una palazzina mista commerciale/residenziale, in buono stato conservativo e visivo. Il locale risulta ben visibile dalla strada Nazionale Adriatica e ben collocato. Presenta nel suo spazio antistante ed a utilizzo e pertinenza dello stesso locale commerciale un'area scoperta a parcheggi privata e individuata nei SUB 80-81, oltre un loggiato antistante la facciata principale individuato ai SUB 61-62. Si accede alle aree pertinenziali sia a piedi che mediante una macchina attraverso una sbarra telecomandata e dalla strada pubblica Via Nazionale Adriatica Nord. Il Locale commerciale e fabbricato risulta nell'area urbana di Pescara ben collocato, a confine con il Comune di Montesilvano, posto su una strada di primario passaggio stradale e di facile accesso e raggiungibile, limitrofo alla Statale Adriatica. La zona risulta urbanizzata con ogni servizio nel raggio di 500 ml. FABBRICATO, Si compone di una struttura in cemento armato e tamponature a forati laterizi, di ordinaria edilizia e costruzioni, in buono stato conservativo e con gestione condominiale presente. Si compone di unità miste ad appartamenti ai piani sopraelevati e locali commerciali al piano terra. LOCALE COMMERCIALE Si compone di pareti perimetrali nella parte piena a tamponature in laterocemento, rifinite sulla parte del prospetto frontale con elementi in pietra riportata, mentre sui restanti prospetti si compone di pareti semplici intonacate ed ordinarie. Gli infissi sono in alluminio in ottimo stato conservativo, e con ampie vetrine. Non vi sono segni di danneggiamenti visibili sulle vetrine. L'ingresso al locale commerciale risulta arretrato e composto da un sistema di intelaiatura in alluminio e portone. All'interno il locale si presenta con pavimenti in piastrelle gres, pareti miste in laterocemento, cartongesso e divisori a telaio alluminio e vetro divisorio. I soffitti sono in buona parte controsoffittati da cartongesso, tutto il sistema di illuminazione lavora a soffitto a raso, inoltre la climatizzazione risulta anch'essa con sistema a controsoffitto, ed in parte con split a parete. Eventuali sistemi di allarme non risultano facenti parte del locale commerciale in quanto apposti da figure terze. Il locale commerciale si compone di 4 locali, un disimpegno comune ai quattro locali, due wc preceduti da disimpegni, un ripostiglio. Vi è inoltre un balcone sul retro. Le vetrine principali sono due e verso il lato stradale Via Adriatica. Lo stato conservativo delle parti esterne come delle parti interne è buono, non vi sono aspetti da dover evidenziare. La pavimentazione esterna delle pertinenza SUB 80-81 risulta a betonelle posate a secco, e non si riscontrano problemi di sorta nel manto. La pavimentazione del loggiato SUB 61-62 risulta a pavimento in gres effetto pietra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.885,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565 - VIA CARAVAGGIO SNC, edificio Unico, scala Unica, interno ---, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1621, Sub. 107, Zc. 1, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 1621, Sub. 106, Categoria C6	Superficie	61,50 mq
Stato conservativo:	LOTTO 2 LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106, Il locale deposito e garage risultano in buono stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	LOTTO 2 LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO, sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n.565 - Via Caravaggio snc, piano S1, al NCEU fg.1 part.1621 SUB 107 e box auto SUB 106, Locale deposito sub 107 e box auto sub 106 sito al piano S1, con un lato esterno e verso la zona di manovra e scivolo. Il locale insiste al piano terra di una palazzina mista commerciale/residenziale, in buono stato conservativo e visivo. Il locale risulta di facile accesso dalla rampa condominiale carrabile esterna ed alla part.1621. Di facile accesso dalla strada pubblica e dagli spazi di manovra comodi ed ampi. Il locale si presenta dall'esterno con una basculante carrabile in lamiera zincata, quindi all'interno si compone di un vano SUB 106 con destinazione rimessa auto e mezzi, ed il restante attiguo e continuo SUB 107 con destinazione a deposito e magazzino. Gli spazi interni risultano di facile fruizione, comodi e dalla distribuzione interna utile alla finalità e destinazione catastale. Le pareti perimetrali come anche le tramezzature risultano tutte in cemento e laterocemento. Le aperture risultano conformi come da progetto e concessioni. Le finiture risultano standard, con pareti intonacate verniciate, e pavimenti con rivestimento in ceramica gres. Si accede al locale deposito magazzino anche dal vano condominiale scale interno ed ascensore mediante una porta. Lo stato conservativo risulta buono e ordinario, lo stato manutentivo non evidenzia aspetti rilevanti. I locali sono dotati di un impianto elettrico funzionante e collegato.		
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° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO ---, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da A GARANZIA
Iscritto a PESCARA il 24/09/2010
Reg. gen. 16146 - Reg. part. 3906
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: NOTAIO BULFIERI G.
Data: 23/09/2010
N° repertorio: 140981
Note: L'ISCRIZIONE GRAVA SUI SUB 118-61-62 ALLA PART.1621 FG.1
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A GARANZIA
Iscritto a PESCARA il 15/10/2019
Reg. gen. 14937 - Reg. part. 2049
Importo: € 30.252,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 60.504,80
Rogante: ADE
Data: 15/10/2019
N° repertorio: 1560
Note: ISCRIZIONE GRAVA SUL SUB 107 (ORIGINARIAMENTE SUB 72)
- **IPOTECA LEGALE** derivante da GARANZIA
Iscritto a PESCARA il 15/03/2022
Reg. gen. 3994 - Reg. part. 518
Importo: € 33.824,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 67.648,56
Rogante: ADE
Data: 11/03/2022
N° repertorio: 17209
Note: ISCRIZIONE GRAVA SUL SUB 118

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMM.**
Trascritto a PESCARA il 08/01/2024
Reg. gen. 175 - Reg. part. 142

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE GRAVANTE SU TUTTI I SUB 118-61-62-80-81-106-107 ALLA PAR.1621 FG.1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD N.565 - VIA CARAVAGGIO SNC, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO ---, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da A GARANZIA
Iscritto a PESCARA il 24/09/2010
Reg. gen. 16146 - Reg. part. 3906
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: NOTAIO BULFIERI G.
Data: 23/09/2010
N° repertorio: 140981
Note: L'ISCRIZIONE GRAVA SUI SUB 118-61-62 ALLA PART.1621 FG.1
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A GARANZIA
Iscritto a PESCARA il 15/10/2019
Reg. gen. 14937 - Reg. part. 2049
Importo: € 30.252,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 60.504,80
Rogante: ADE
Data: 15/10/2019
N° repertorio: 1560
Note: ISCRIZIONE GRAVA SUL SUB 107 (ORIGINARIAMENTE SUB 72)
- **IPOTECA LEGALE** derivante da GARANZIA
Iscritto a PESCARA il 15/03/2022
Reg. gen. 3994 - Reg. part. 518
Importo: € 33.824,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 67.648,56
Rogante: ADE
Data: 11/03/2022
N° repertorio: 17209
Note: ISCRIZIONE GRAVA SUL SUB 118

Trascrizioni



• **PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a PESCARA il 08/01/2024

Reg. gen. 175 - Reg. part. 142

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE GRAVANTE SU TUTTI I SUB 118-61-62-80-81-106-107 ALLA PAR.1621 FG.1

