

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nerone Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2021 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	4
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	6
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	6
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	7
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	8
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	9
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	11
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2	12



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	13
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2.....	13
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	14
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	16
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	19
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	21
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1.....	23
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2.....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2021 del R.G.E.....	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 522.300,80	33



INCARICO

In data 14/10/2021, il sottoscritto Arch. Nerone Massimiliano, con studio in Via Tiburtina Valeria, 310 - 65128 - Pescara (PE), email m.nerone@archiworld.it, PEC massimiliano.nerone@archiworldpec.it, Tel. 329 4215176, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

L'appartamento è posto al piano primo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 49 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. Sono presenti, quindi, tutti i servizi di infrastruttura di rete quali, viabilità primaria, fognature, utenza idrica, elettrica e del gas metano. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. All'appartamento è abbinata una soffitta, al secondo piano, che si sovrappone perfettamente al piano inferiore.

L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultano alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in tre unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.

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

Non è stato possibile accedere ad alcune stanze.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

L'appartamento è posto al piano primo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 59 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. Sono presenti, quindi, tutti i servizi di infrastruttura di rete quali, rete viaria, fognature, utenza idrica, elettrica e del gas metano. L'appartamento è



accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente.

L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultano alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in due unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.

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

BENE N° 3 - SOFFITTA UBIcata A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

La soffitta è posta al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 59 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. È disponibile l'utenza elettrica. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente.

L'immobile si presenta conforme alla planimetria catastale e alla destinazione urbanistica, ma presenta gravi danni nel sistema di copertura dove a tratti ci sono travi spezzate o seriamente danneggiate e manto di copertura crollato; tutto ciò permette importanti infiltrazioni di acque piovane che danneggiano il piano sottostante e la struttura portante dell'edificio in generale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

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

L'immobile realizzato dal sig. **** Omissis ****, proprietario del terreno, sulla base di un progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/06/1956, ha ottenuto l'abitabilità finale il 25 febbraio 1963. La proprietà è rimasta inalterata fino al 15/07/2004, data dell'atto di compravendita con il quale il sig. **** Omissis **** è diventato proprietario. Il 13/02/2012 il sig. **** Omissis **** donava alla moglie **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, l'intero immobile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

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

L'immobile realizzato dal sig. **** Omissis ****, proprietario del terreno, sulla base di un progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/06/1956, ha ottenuto l'abitabilità finale il 25 febbraio 1963. La proprietà è rimasta inalterata fino al 10/11/2006, data dell'atto di compravendita con il quale il sig. **** Omissis **** è diventato proprietario. Il 13/02/2012 il sig. **** Omissis **** donava alla moglie **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, la nuda proprietà dell'immobile, conservando per se stesso l'usufrutto.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

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

L'immobile realizzato dal sig. **** Omissis ****, proprietario del terreno, sulla base di un progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/06/1956, ha ottenuto l'abitabilità finale il 25 febbraio 1963. La proprietà è rimasta inalterata fino al 10/11/2006, data dell'atto di compravendita con il quale il sig. **** Omissis **** è diventato proprietario. Il 13/02/2012 il sig. **** Omissis **** donava alla moglie **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, l'intero immobile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Coniuge di **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I signori **** Omissis **** e **** Omissis **** sono coniugi in regime di separazione dei beni.



BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I signori **** Omissis **** e **** Omissis **** sono coniugi in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

L'unità immobiliare confina a nord con area in costruzione (destinazione urbanistica "B7 - Trasformazione integrale"), a est con altra unità immobiliare a destinazione residenziale di proprietà di **** Omissis **** e/o aventi causa, a sud con vano scala che si affaccia sulla viabilità principale (Viale Pindaro) ed infine a ovest con fabbricato a distanza avente destinazione residenziale/commerciale.

La soffitta (piano secondo), annessa all'appartamento del primo piano, ha gli stessi confinanti dell'immobile principale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

L'unità immobiliare confina a nord con terrazza di copertura di altra proprietà e, oltre, con area in costruzione (destinazione urbanistica "B7 - Trasformazione integrale"), a est con altra unità immobiliare a destinazione residenziale di proprietà di **** Omissis **** e/o aventi causa, a sud con vano scala che si affaccia sulla viabilità principale (Viale Pindaro) ed infine a ovest con altra unità immobiliare a destinazione residenziale di proprietà di **** Omissis ****.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

L'unità immobiliare confina a nord con area in costruzione (destinazione urbanistica "B7 - Trasformazione integrale"), a est con altra soffitta (sottotetto) di proprietà di **** Omissis **** e/o aventi causa, a sud con vano scala che si affaccia sulla viabilità principale (Viale Pindaro) ed infine a ovest con altra soffitta (sottotetto) di proprietà di **** Omissis ****.



Tutte le soffitte (sottotetto) del secondo piano sono comunicanti tra loro, restituendo l'idea di un unico corpo; i confini catastali e di proprietà non sono infatti evidenti in situ.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	242,00 mq	278,00 mq	1,00	278,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	1
Terrazza	196,00 mq	196,00 mq	0,15	29,40 mq	0,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	222,00 mq	248,00 mq	0,33	81,84 mq	2,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				395,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				395,24 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si allega planimetria dello stato di fatto, completamente rilevato e ridisegnato, alla luce delle grandi difformità riscontrate. Da queste è possibile evincere le superfici indicate.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
Terrazza	42,00 mq	42,00 mq	0,15	6,30 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				127,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,30 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Si allega planimetria dello stato di fatto, completamente rilevato e ridisegnato, alla luce delle grandi difformità riscontrate. Da queste è possibile evincere le superfici indicate.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	107,00 mq	122,00 mq	0,33	40,26 mq	2,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				40,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,26 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 734, Sub. 52, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13,5 Rendita € 1.638,46 Piano 1-2
Dal 15/07/2004 al 17/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 734, Sub. 52, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13,5 Rendita € 1.638,46 Piano 1-2
Dal 17/08/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2229, Sub. 52, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13,5 Rendita € 1.638,46 Piano 1-2
Dal 13/02/2012 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2229, Sub. 52, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13,5 Rendita € 1.638,46 Piano 1-2

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2006 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2229, Sub. 55, Zc. 2

		Categoria B5 Cl.3, Cons. 324 Rendita € 401,60 Piano 1
Dal 28/09/2006 al 11/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2229, Sub. 55, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 1.471,90
Dal 11/10/2006 al 10/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2229, Sub. 60, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 788,89 Piano 1
Dal 10/11/2006 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2229, Sub. 60, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 788,89 Piano 1
Dal 13/02/2012 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2229, Sub. 60, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 788,89 Piano 1

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1985 al 17/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 734, Sub. 19, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Piano 2
Dal 17/08/2005 al 27/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2229, Sub. 19 Categoria C2 Cl.1 Piano 2
Dal 27/09/2006 al 10/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2229, Sub. 53, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 114 Rendita € 259,05 Piano 2
Dal 10/11/2006 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2229, Sub. 53, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 114 Rendita € 259,05 Piano 2
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2229, Sub. 53, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 114 Rendita € 259,05

		Piano 2
Dal 09/11/2015 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2229, Sub. 53, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 114 Superficie catastale 72 mq Rendita € 259,05 Piano 2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	2229	52	2	A2	3	13,5	336 mq	1638,46 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultano alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in tre unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.

Il ripristino dello stato dei luoghi è possibile attraverso una serie di opere edili (demolizioni, ricostruzioni, intonaci, massetti, pavimentazioni, infissi e tinteggiature), nonché opere impiantistiche di ripristino (idrico, termico-sanitario, gas ed elettrico). Un'altra soluzione è rappresentata dalla presentazione di una pratica "in sanatoria" di ristrutturazione edilizia con frazionamento in più unità immobiliari. Se la prima proposta prevede costi in termini di lavori, la seconda sottintende un carico di costi amministrativi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

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

	28	2229	60	2	A2	3	6,5	131 mq	788,89 €	1	
--	----	------	----	---	----	---	-----	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultano alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in due unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.

Il ripristino dello stato dei luoghi è possibile attraverso una serie di opere edili (demolizioni, ricostruzioni, intonaci, massetti, pavimentazioni, infissi e tinteggiature), nonché opere impiantistiche di ripristino (idrico, termico-sanitario, gas ed elettrico). Un'altra soluzione è rappresentata dalla presentazione di una pratica "in sanatoria" di ristrutturazione edilizia con frazionamento in più unità immobiliari. Se la prima proposta prevede costi in termini di lavori, la seconda sottintende un carico di costi amministrativi.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	2229	53	2	C2	1	114	72 mq	259,05 €	2		

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

L'intero edificio è stato realizzato sul finire degli anni cinquanta ed è stato concluso nella sua attuale configurazione nel 1963. L'immobile è costituito da una stecca con asse longitudinale orientato est/ovest e di conseguenza gli affacci principali sono esposti a sud (Viale Pindaro) e a nord. L'appartamento ha un'altezza interna utile pari a 3,00 m, mentre il sottotetto ha un'altezza media sotto le falde pari a 2,20 m. Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato e i solai in latero-cemento; il sistema di copertura è con travi in legno e manto in tegole marsigliesi; non è presente alcun sistema di impermeabilizzazione né coibentazione. L'intero sistema è in condizioni di notevole vetustà, presentando travi deformate dal carico del tempo e dalle numerose



infiltrazioni di acqua piovana. Le superfici opache di chiusura, da una rapida indagine, sono in muratura a cassetta senza coibentazione interna, mentre il coronamento del sottotetto è stato realizzato con mattoni pieni; la finitura esterna è ad intonaco a cemento, non tinteggiato o tinteggiato solo in parte. Gli infissi esterni sono in legno con anta a battente, vetro mono-lastra e persiane in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato; l'accesso dal vano scala è consentito tramite porte metalliche blindate. All'interno l'immobile presenta pavimentazioni in ceramica, e pareti tinteggiate con pittura lavabile; alcuni soffitti presentano decorazioni con stucchi bianchi non artigianali. La scala condominiale di accesso ha le pedate e le alzate in marmo e parapetti in ferro; il vano è interamente tinteggiato e si conclude al secondo piano con porta (bloccata) che consente l'accesso al sottotetto praticabile.

La soffitta (sottotetto) è rimasta allo stato grezzo con murature perimetrali in mattoni pieni a vista, "pilastri" e o pareti in mattoni pieni; la pavimentazione presenta la caldana a vista, senza massetti e pavimentazioni; è presente solo un impianto elettrico minimale, a vista, per illuminare gli ambienti con portalampada.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici l'edificio ha sottotraccia sia l'impianto elettrico, sia l'idrico-sanitario; l'impianto termico con radiatori in ghisa, presenta una parte delle tubature a vista; in alcuni ambienti sono presenti dei monosplit con unità esterna.

In conclusione, l'unità immobiliare si presenta in un pessimo stato di conservazione, con impianti tecnologici e finiture edili carenti sotto gli aspetti di salubrità e normativa; l'appartamento infatti necessita di una ristrutturazione "pesante" per rientrare nelle comuni norme di abitabilità, virato non solo sulle opere edili ma anche sugli impianti tecnologici e sugli infissi. Il sistema di copertura necessita di una manutenzione più che straordinaria che preveda la sostituzione di molti elementi portanti in legno e dell'intero manto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

L'intero edificio è stato realizzato sul finire degli anni cinquanta ed è stato concluso nella sua attuale configurazione nel 1963. L'immobile è costituito da una stecca con asse longitudinale orientato est/ovest e di conseguenza gli affacci principali sono esposti a sud (Viale Pindaro) e a nord. L'appartamento ha un'altezza interna utile pari a 3,00 m, mentre il sottotetto ha un'altezza media sotto le falde pari a 2,20 m. Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato e i solai in latero-cemento; il sistema di copertura è con travi in legno e manto in tegole marsigliesi; non è presente alcun sistema di impermeabilizzazione né coibentazione. L'intero sistema è in condizioni di notevole vetustà, presentando travi deformate dal carico del tempo e dalle numerose infiltrazioni di acqua piovana. Le superfici opache di chiusura, da una rapida indagine, sono in muratura a cassetta senza coibentazione interna, mentre il coronamento del sottotetto è stato realizzato con mattoni pieni; la finitura esterna è ad intonaco a cemento, non tinteggiato o tinteggiato solo in parte. Gli infissi esterni sono in legno con anta a battente, vetro mono-lastra e persiane in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato; l'accesso dal vano scala è consentito tramite porte metalliche blindate. All'interno l'immobile presenta pavimentazioni in ceramica, e pareti tinteggiate con pittura lavabile; alcuni soffitti presentano decorazioni con stucchi bianchi non artigianali. La scala condominiale di accesso ha le pedate e le alzate in marmo e parapetti in ferro; il vano è interamente tinteggiato e si conclude al secondo piano con porta che consente l'accesso al sottotetto praticabile.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici l'edificio ha sottotraccia sia l'impianto elettrico, sia l'idrico-sanitario, sia l'impianto termico con radiatori in ghisa e/o alluminio; in alcuni ambienti sono presenti dei monosplit con unità esterna.

In conclusione, l'unità immobiliare si presenta in un sufficiente stato di conservazione (pessimo solo in alcuni ambienti), con impianti tecnologici e finiture edili a volte carenti e poco salubri; l'appartamento infatti necessita di una ristrutturazione complessiva per rientrare nelle comuni norme di abitabilità, virato non solo sulle opere edili ma anche sugli impianti tecnologici e sugli infissi.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

L'intero edificio è stato realizzato sul finire degli anni cinquanta ed è stato concluso nella sua attuale configurazione nel 1963. L'immobile è costituito da una stecca con asse longitudinale orientato est/ovest e di



conseguenza gli affacci principali sono esposti a sud (Viale Pindaro) e a nord. L'appartamento ha un'altezza interna utile pari a 3,00 m, mentre il sottotetto ha un'altezza media sotto le falde pari a 2,20 m. Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato e i solai in latero-cemento; il sistema di copertura è con travi in legno e manto in tegole marsigliesi; non è presente alcun sistema di impermeabilizzazione né coibentazione. L'intero sistema è in condizioni di notevole vetustà, presentando travi deformate dal carico del tempo e dalle numerose infiltrazioni di acqua piovana. Le superfici opache di chiusura, da una rapida indagine, sono in muratura a cassetta senza coibentazione interna, mentre il coronamento del sottotetto è stato realizzato con mattoni pieni; la finitura esterna è ad intonaco a cemento, non tinteggiato o tinteggiato solo in parte. La scala condominiale di accesso ha le pedate e le alzate in marmo e parapetti in ferro; il vano è interamente tinteggiato e si conclude al secondo piano con porta (bloccata) che consente l'accesso al sottotetto praticabile.

La soffitta (sottotetto) è rimasta allo stato grezzo con murature perimetrali, "pilastri" e o pareti, in mattoni pieni a vista; la pavimentazione presenta la caldana a vista, senza massetti e pavimentazioni; è presente solo un impianto elettrico minimale, a vista, per illuminare gli ambienti con portalampada.

In conclusione, l'unità immobiliare si presenta in un pessimo stato di conservazione; il sistema di copertura necessita, infatti, di una manutenzione più che straordinaria che preveda la sostituzione di molti elementi portanti in legno e dell'intero manto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

L'immobile, suddiviso in tre parti funzionali e autonome, ha diverse destinazioni e diversi stati di occupazione. Salendo dal vano scala, nell'ordine, la sub-unità di sinistra risulta in sub-affitto ad un privato (generalità verificate dal Custode), la parte centrale risulta occupata dai genitori del coniuge (dichiarazione dell'esecutato, non verificata direttamente), mentre la sub-unità a destra è destinata a studio professionale (architetto) dell'esecutato.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

L'immobile, suddiviso in due parti funzionali e autonome, ha destinazione residenziale e diversi stati di occupazione. Salendo dal vano scala, nell'ordine, la sub-unità di sinistra risulta in sub-affitto ad un privato (generalità verificate dal Custode), la seconda parte (centrale rispetto al vano scala) è evidentemente destinata a residenza-monolocale ed è occupata saltuariamente dall'esecutato (dichiarazione rilasciata al Custode).

N.B. l'unità immobiliare "de facto" ha destinazione residenziale.



BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

L'immobile, destinato a sottotetto è a tutti gli effetti un "locale di sgombero" ad uso esclusivo dell'unità sottostante. Alla data del sopralluogo l'accesso al sottotetto era possibile esclusivamente con chiave posseduta



dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1954	**** Omissis ****	Compravendita Terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Ciò	16/07/1954	38365	3420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	14/08/1954	17517	7101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Catignano	02/08/1954	27			
Dal 15/07/2004 al 13/02/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	15/07/2004	200031	41293
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pescara	19/07/2004	11835	8029
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Andrea Pastore	13/02/2012	95550	16169
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Pescara	06/03/2012	3245	2487		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con l'atto di Donazione del 13/02/2012, **** Omissis **** Dona alla moglie **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, la proprietà dell'immobile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1954	**** Omissis ****	Compravendita Terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Ciò	16/07/1954	38365	3420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	14/08/1954	17517	7101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Catignano	02/08/1954	27			
Dal 10/11/2006 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Andrea Pastore	10/11/2006	93617	14740
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pescara	17/11/2006	24942	15476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 13/02/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Andrea Pastore	13/02/2012	95550	16169
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pescara	06/03/2012	3245	2487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con l'atto di Donazione del 13/02/2012, **** Omissis **** Dona alla moglie **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, la nuda proprietà dell'immobile conservando per se l'usufrutto.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1954	**** Omissis ****	Compravendita Terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Di Ciò	16/07/1954	38365	3420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	14/08/1954	17517	7101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2006 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Andrea	10/11/2006	93617	14740

		Pastore			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pescara	17/11/2006	24942	15476
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Andrea Pastore	13/02/2012	95550	16169
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pescara	06/03/2012	3245	2487
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con l'atto di Donazione del 13/02/2012, **** Omissis **** Dona alla moglie **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, la proprietà dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

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

Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 25/06/2007
Reg. gen. 12740 - Reg. part. 2353
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescara il 07/04/2011
Reg. gen. 5485 - Reg. part. 947
Importo: € 56.110,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.055,31
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atti
Iscritto a Pescara il 22/05/2018
Reg. gen. 6190 - Reg. part. 947
Importo: € 19.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.000,00



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 25/03/2021
Reg. gen. - - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 17/11/2006
Reg. gen. 24943 - Reg. part. 6024
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescara il 07/04/2011
Reg. gen. 5485 - Reg. part. 947
Importo: € 56.110,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.055,31
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atti
Iscritto a Pescara il 22/05/2018
Reg. gen. 6190 - Reg. part. 947
Importo: € 19.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.000,00



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 25/03/2021
Reg. gen. - - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 17/11/2006
Reg. gen. 24943 - Reg. part. 6024
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescara il 07/04/2011
Reg. gen. 5485 - Reg. part. 947
Importo: € 56.110,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.055,31



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atti
Iscritto a Pescara il 22/05/2018
Reg. gen. 6190 - Reg. part. 947
Importo: € 19.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.000,00



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 25/03/2021
Reg. gen. - - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

Zona Urbanistica "B3 - Completamento e recupero" (art. 33 delle N.T.A.). Non sono presenti Vincoli Urbanistici (rif. Tavola B4a del P.R.G. in vigore).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

Zona Urbanistica "B3 - Completamento e recupero" (art. 33 delle N.T.A.). Non sono presenti Vincoli Urbanistici (rif. Tavola B4a del P.R.G. in vigore).

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

Zona Urbanistica "B3 - Completamento e recupero" (art. 33 delle N.T.A.). Non sono presenti Vincoli Urbanistici (rif. Tavola B4a del P.R.G. in vigore).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 49, PIANO 1

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

COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

"Progetto per la costruzione di una palazzina", presentato da **** Omissis **** (Committente/Proprietario) il 09/04/1956 (tecnico **** Omissis ****), esaminato dalla Commissione Edilizia il 28/06/1956 e approvato il 30/06/1956.



DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'

Rilasciata il 25/02/1963, con uso "abitazioni" per le opere approvate nella Commissione Edilizia del 30/06/1956 e con lavori iniziati l'11/12/1956.

COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO (AMPLIAMENTO)

"Lavori di completamento (magazzino)", presentata da **** Omissis **** (Committente/Proprietario) il 16/02/1963 (tecnico **** Omissis ****), esaminato dalla Commissione Edilizia il 14/05/1963 e Autorizzato 28/05/1963

CONDONO EDILIZIO (L. 47/1985)

Domanda presentata il 29/03/1986, proT. gen. 32035, Div. III 6226 del 02/04/1986, prot. interno n. 5831/R; Concessione in Sanatoria n. 992 e 992/bis del 25/05/1990 e del 28/05/1998, rilasciate a **** Omissis ****, per le seguenti opere:

- Realizzazione di veranda al piano primo (appartamento lato est);
- Realizzazione di veranda al piano primo (appartamento lato ovest);
- Mutamento della destinazione d'uso da abitazione ad scuola (attuale sub 60);
- Costruzione di locali di sgombero al piano sottotetto;
- Mutamento della destinazione d'uso al piano terra, da officina a scuola;
- Ampliamento dell'officina la piano terra;
- Mutamento della destinazione d'uso, al piano terra, da officina a negozi;
- Costruzione di soppalco all'interno degli uffici al piano terra;
- modifiche architettoniche alla facciata per spostamento finestre.

P.S.: ai fini del rilascio delle <concessioni in Sanatoria è stato emesso un Certificato di Idoneità Statica a firma dell'Arch. A. Celiberti in data 03/05/1988.

CONDONO EDILIZIO (L. 724/1994)

Domanda presentata il 01/03/1995, proT. gen. 18629, Div. III 3682 del 24/03/1995, prot. interno n. 1676/R; Concessione in Sanatoria n. 244 del 10/11/1996, rilasciate a **** Omissis ****, per le seguenti opere:

- Realizzazione di veranda al piano primo (appartamento lato Est).

DIA 1335/2005 (interessa il sub 52)

"Rifacimento di copertura di un fabbricato esistente", protocollo Alice 3/2005/1335, prot. 71258 del 01/07/2005.

P.S. l'intervento NON risulta attuato.

DIA 2403/2006 (interessa il sub 60; in parte anche il sub 52)

"Ristrutturazione di una scuola privata", protocollo Alice 3/2006/2403, prot. generale 137171 del 19/12/2006.

P.S.: NON esiste alcuna corrispondenza tra lo stato di fatto riportato sugli elaborati grafici, lo stato di progetto riportato sugli elaborati, le planimetrie catastali attuali e lo stato di fatto rilevato.

SCIA 1400/2021 (interessa in sub 60)

"Ristrutturazione edilizia di un fabbricato", protocollo SCIA/2021/1400, prot. generale 101821 dell'08/06/2021

P.S.: NON c'è corrispondenza tra lo stato di fatto dichiarato e quello reale, sia nella distribuzione interna sia nella destinazione d'uso. Pratica SOSPESA dal Comune di Pescara.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultano alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in tre unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.

Il ripristino dello stato dei luoghi è possibile attraverso una serie di opere edili (demolizioni, ricostruzioni, intonaci, massetti, pavimentazioni, infissi e tinteggiature), nonché opere impiantistiche di ripristino (idrico, termico-sanitario, gas ed elettrico). Un'altra soluzione è rappresentata dalla presentazione di una pratica "in sanatoria" di ristrutturazione edilizia con frazionamento in più unità immobiliari. Se la prima proposta prevede costi in termini di lavori, la seconda sottintende un carico di costi amministrativi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 1

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

COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

"Progetto per la costruzione di una palazzina", presentato da **** Omissis **** (Committente/Proprietario) il 09/04/1956 (tecnico **** Omissis ****), esaminato dalla Commissione Edilizia il 28/06/1956 e approvato il 30/06/1956.

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'

Rilasciata il 25/02/1963, con uso "abitazioni" per le opere approvate nella Commissione Edilizia del 30/06/1956 e con lavori iniziati l'11/12/1956.

COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO (AMPLIAMENTO)

"Lavori di completamento (magazzino)", presentata da **** Omissis **** (Committente/Proprietario) il 16/02/1963 (tecnico **** Omissis ****), esaminato dalla Commissione Edilizia il 14/05/1963 e Autorizzato 28/05/1963

CONDONO EDILIZIO (L. 47/1985)

Domanda presentata il 29/03/1986, proT. gen. 32035, Div. III 6226 del 02/04/1986, prot. interno n. 5831/R; Concessione in Sanatoria n. 992 e 992/bis del 25/05/1990 e del 28/05/1998, rilasciate a **** Omissis ****, per le seguenti opere:

- Realizzazione di veranda al piano primo (appartamento lato est);
- Realizzazione di veranda al piano primo (appartamento lato ovest);
- Mutamento della destinazione d'uso da abitazione ad scuola (attuale sub 60);
- Costruzione di locali di sgombero al piano sottotetto;
- Mutamento della destinazione d'uso al piano terra, da officina a scuola;
- Ampliamento dell'officina la piano terra;



- Mutamento della destinazione d'uso, al piano terra, da officina a negozi;
- Costruzione di soppalco all'interno degli uffici al piano terra;
- modifiche architettoniche alla facciata per spostamento finestre.

P.S.: ai fini del rilascio delle <concessioni in Sanatoria è stato emesso un Certificato di Idoneità Statica a firma dell'Arch. A. Celiberti in data 03/05/1988.

CONDONO EDILIZIO (L. 724/1994)

Domanda presentata il 01/03/1995, proT. gen. 18629, Div. III 3682 del 24/03/1995, prot. interno n. 1676/R; Concessione in Sanatoria n. 244 del 10/11/1996, rilasciate a **** Omissis ****, per le seguenti opere:

- Realizzazione di veranda al piano primo (appartamento lato Est).

DIA 1335/2005 (interessa il sub 52)

"Rifacimento di copertura di un fabbricato esistente", protocollo Alice 3/2005/1335, prot. 71258 del 01/07/2005.

P.S. l'intervento NON risulta attuato.

DIA 2403/2006 (interessa il sub 60; in parte anche il sub 52)

"Ristrutturazione di una scuola privata", protocollo Alice 3/2006/2403, prot. generale 137171 del 19/12/2006.

P.S.: NON esiste alcuna corrispondenza tra lo stato di fatto riportato sugli elaborati grafici, lo stato di progetto riportato sugli elaborati, le planimetrie catastali attuali e lo stato di fatto rilevato.

SCIA 1400/2021 (interessa in sub 60)

"Ristrutturazione edilizia di un fabbricato", protocollo SCIA/2021/1400, prot. generale 101821 dell'08/06/2021

P.S.: NON c'è corrispondenza tra lo stato di fatto dichiarato e quello reale, sia nella distribuzione interna sia nella destinazione d'uso. Pratica SOSPESA dal Comune di Pescara.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultano alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in tre unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.

Il ripristino dello stato dei luoghi è possibile attraverso una serie di opere edili (demolizioni, ricostruzioni, intonaci, massetti, pavimentazioni, infissi e tinteggiature), nonché opere impiantistiche di ripristino (idrico, termico-sanitario, gas ed elettrico). Un'altra soluzione è rappresentata dalla presentazione di una pratica "in sanatoria" di ristrutturazione edilizia con frazionamento in più unità immobiliari. Se la prima proposta prevede costi in termini di lavori, la seconda sottintende un carico di costi amministrativi.

NOTA

L'unità immobiliare, nata con destinazione urbanistica residenziale (accatastata A/2), viene trasformata in "scuola privata" (accatastata prima B/5 e poi A/10) con un condono in sanatoria ai sensi della L. 47/85, presentato dal primo proprietario **** Omissis ****. Poche settimane prima della compravendita, l'immobile cambia nuovamente categoria catastale in A/2 (appartamento) e per tale viene venduto con atto del Notaio Andrea Pastore. Non vi è però nessuna traccia presso gli uffici del Comune di Pescara di questo nuovo cambio di destinazione d'uso. Il nuovo proprietario **** Omissis ****, d'altronde, presenta una pratica per ristrutturare una "scuola privata" pochi mesi dopo l'acquisto dell'immobile. Gli elaborati sono abbastanza confusi e non esiste traccia della effettiva realizzazione e chiusura dei lavori. Nel 2021, nel pieno delle azioni di esecuzione immobiliare la proprietaria **** Omissis **** presenta una nuova SCIA per la ristrutturazione dell'immobile; viste le condizioni pregresse, la pratica viene sospesa dal Comune di Pescara.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A PESCARA (PE) - VIALE PINDARO, 59, PIANO 2

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

COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

"Progetto per la costruzione di una palazzina", presentato da **** Omissis **** (Committente/Proprietario) il 09/04/1956 (tecnico **** Omissis ****), esaminato dalla Commissione Edilizia il 28/06/1956 e approvato il 30/06/1956.

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'

Rilasciata il 25/02/1963, con uso "abitazioni" per le opere approvate nella Commissione Edilizia del 30/06/1956 e con lavori iniziati l'11/12/1956.

COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO (AMPLIAMENTO)

"Lavori di completamento (magazzino)", presentata da **** Omissis **** (Committente/Proprietario) il 16/02/1963 (tecnico **** Omissis ****), esaminato dalla Commissione Edilizia il 14/05/1963 e Autorizzato 28/05/1963

CONDONO EDILIZIO (L. 47/1985)

Domanda presentata il 29/03/1986, proT. gen. 32035, Div. III 6226 del 02/04/1986, prot. interno n. 5831/R; Concessione in Sanatoria n. 992 e 992/bis del 25/05/1990 e del 28/05/1998, rilasciate a **** Omissis ****, per le seguenti opere:

- Realizzazione di veranda al piano primo (appartamento lato est);
- Realizzazione di veranda al piano primo (appartamento lato ovest);
- Mutamento della destinazione d'uso da abitazione ad scuola (attuale sub 60);
- Costruzione di locali di sgombero al piano sottotetto;
- Mutamento della destinazione d'uso al piano terra, da officina a scuola;
- Ampliamento dell'officina la piano terra;
- Mutamento della destinazione d'uso, al piano terra, da officina a negozi;
- Costruzione di soppalco all'interno degli uffici al piano terra;
- modifiche architettoniche alla facciata per spostamento finestre.

P.S.: ai fini del rilascio delle <concessioni in Sanatoria è stato emesso un Certificato di Idoneità Statica a firma dell'Arch. A. Celiberti in data 03/05/1988.

CONDONO EDILIZIO (L. 724/1994)

Domanda presentata il 01/03/1995, proT. gen. 18629, Div. III 3682 del 24/03/1995, prot. interno n. 1676/R; Concessione in Sanatoria n. 244 del 10/11/1996, rilasciate a **** Omissis ****, per le seguenti opere:

- Realizzazione di veranda al piano primo (appartamento lato Est).

DIA 1335/2005 (interessa il sub 52)

"Rifacimento di copertura di un fabbricato esistente", protocollo Alice 3/2005/1335, prot. 71258 del 01/07/2005.

P.S. l'intervento NON risulta attuato.



DIA 2403/2006 (interessa il sub 60; in parte anche il sub 52)

"Ristrutturazione di una scuola privata", protocollo Alice 3/2006/2403, prot. generale 137171 del 19/12/2006.

P.S.: NON esiste alcuna corrispondenza tra lo stato di fatto riportato sugli elaborati grafici, lo stato di progetto riportato sugli elaborati, le planimetrie catastali attuali e lo stato di fatto rilevato.

SCIA 1400/2021 (interessa in sub 60)

"Ristrutturazione edilizia di un fabbricato", protocollo SCIA/2021/1400, prot. generale 101821 dell'08/06/2021

P.S.: NON c'è corrispondenza tra lo stato di fatto dichiarato e quello reale, sia nella distribuzione interna sia nella destinazione d'uso. Pratica SOSPESA dal Comune di Pescara.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1

L'appartamento è posto al piano primo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 49 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. Sono presenti, quindi, tutti i servizi di infrastruttura di rete quali, viabilità primaria, fognature, utenza idrica, elettrica e del gas metano. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. All'appartamento è abbinata una soffitta, al secondo piano, che si sovrappone perfettamente al piano inferiore. L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultano alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in tre unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2229, Sub. 52, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 454.526,00

L'immobile oggetto di stima si trova in posizione commercialmente interessante, sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, è servito da tutte le necessarie utenze tecnologiche ma soffre di un evidente stato di vetustà e di insalubrità. Tutto l'edificio necessiterebbe infatti di un (costoso) intervento di ristrutturazione edilizia "pesante". L'intervento ideale per il fabbricato sembra essere la demolizione con ricostruzione in sagoma, che permetterebbe, infatti, di riqualificare e valorizzare gli immobili, ma ciò appare molto difficile, se non improbabile, data la presenza di una proprietà frammentata al piano terra dove sono presenti molte attività commerciali ben avviate.

L'unico metodo di stima applicabile è quindi quello di "comparazione a valore di mercato". L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per questa zona prevede, in base al volume e alla qualità delle compravendite un valore che gravita tra 1.150 e 1.650 €/mq per le abitazioni civili con stato conservativo "normale"; per le abitazioni di tipo economico invece viene stabilita una forbice tra i 930 e 1.350 €/mq in stato conservativo "normale".

Alla luce delle precedenti considerazioni, delle condizioni di mercato del momento e della conoscenza del territorio, si decide di applicare il valore inferiore della forbice pari a 1.150 €/mq.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1

L'appartamento è posto al piano primo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 59 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. Sono presenti, quindi, tutti i servizi di infrastruttura di rete quali, rete viaria, fognature, utenza idrica, elettrica e del gas metano. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultano alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in due unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2229, Sub. 60, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 178.220,00

L'immobile oggetto di stima si trova in posizione commercialmente interessante, sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, è servito da tutte le necessarie utenze tecnologiche ma soffre di un evidente stato di vetustà e di insalubrità. Tutto l'edificio necessiterebbe infatti di un (costoso)



intervento di ristrutturazione edilizia "pesante". L'intervento ideale per il fabbricato sembra essere la demolizione con ricostruzione in sagoma, che permetterebbe, infatti, di riqualificare e valorizzare gli immobili, ma ciò appare molto difficile, se non improbabile, data la presenza di una proprietà frammentata al piano terra dove sono presenti molte attività commerciali ben avviate.

L'unico metodo di stima applicabile è quindi quello di "comparazione a valore di mercato". L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per questa zona prevede, in base al volume e alla qualità delle compravendite un valore che gravita tra 1.150 e 1.650 €/mq per le abitazioni civili con stato conservativo "normale"; per le abitazioni di tipo economico invece viene stabilita una forbice tra i 930 e 1.350 €/mq in stato conservativo "normale".

Alla luce delle precedenti considerazioni, delle condizioni di mercato del momento e della conoscenza del territorio, si decide di applicare il valore centrale della forbice pari a 1.400 €/mq.

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2

La soffitta è posta al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 59 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. È disponibile l'utenza elettrica. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. L'immobile si presenta conforme alla planimetria catastale e alla destinazione urbanistica, ma presenta gravi danni nel sistema di copertura dove a tratti ci sono travi spezzate o seriamente danneggiate e manto di copertura crollato; tutto ciò permette importanti infiltrazioni di acque piovane che danneggiano il piano sottostante e la struttura portante dell'edificio in generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2229, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 20.130,00

L'immobile oggetto di stima si trova in posizione commercialmente interessante, sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, è servito da tutte le necessarie utenze tecnologiche ma soffre di un evidente stato di vetustà e di insalubrità. Tutto l'edificio necessiterebbe infatti di un (costoso) intervento di ristrutturazione edilizia "pesante". L'intervento ideale per il fabbricato sembra essere la demolizione con ricostruzione in sagoma, che permetterebbe, infatti, di riqualificare e valorizzare gli immobili, ma ciò appare molto difficile, se non improbabile, data la presenza di una proprietà frammentata al piano terra dove sono presenti molte attività commerciali ben avviate.

L'unico metodo di stima applicabile è quindi quello di "comparazione a valore di mercato". L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per questa zona prevede, non prevede un valore di riferimento per una soffitta (sottotetto), rimasta allo stato completamente grezzo.

Alla luce delle precedenti considerazioni, delle condizioni di mercato del momento e della conoscenza del territorio, si decide di applicare il valore di un immobile a destinazione residenziale, lasciato a rustico, con un notevole coefficiente di vetustà, pari a 500 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1	395,24 mq	1.150,00 €/mq	€ 454.526,00	100,00%	€ 454.526,00
Bene N° 2 - Appartamento Pescara (PE) - Viale	127,30 mq	1.400,00 €/mq	€ 178.220,00	100,00%	€ 178.220,00

Pindaro, 59, piano 1					
Bene N° 3 - Soffitta Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2	40,26 mq	500,00 €/mq	€ 20.130,00	100,00%	€ 20.130,00
Valore di stima:					€ 652.876,00

Valore di stima: € 652.876,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 522.300,80

Nel complesso, l'intero lotto di immobili presenta uno stato d'uso non sempre rigoroso e il livello di manutenzione generale è scarso se non addirittura nullo. Per questo motivo si applica un deprezzamento generale del 15%.

Dall'approfondita indagine effettuata sullo stato attuale degli immobili è emersa la assoluta necessità di ricorrere ad una costosa pratica urbanistica, in termini di oneri, per legittimare le destinazioni d'uso.. Per questo motivo si applica un deprezzamento generale del 5%.

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

Pescara, li 20/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nerone Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Abitabilità (Aggiornamento al 25/02/1963)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (sub 52) (Aggiornamento al 15/07/2004)

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (sud 53 e 60) (Aggiornamento al 10/11/2006)
- ✓ N° 20 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 27/11/2021)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 12/11/2021)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Tavola di Rilievo (Aggiornamento al 27/11/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1
L'appartamento è posto al piano primo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 49 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. Sono presenti, quindi, tutti i servizi di infrastruttura di rete quali, viabilità primaria, fognature, utenza idrica, elettrica e del gas metano. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. All'appartamento è abbinata una soffitta, al secondo piano, che si sovrappone perfettamente al piano inferiore. L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultato alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in tre unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2229, Sub. 52, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona Urbanistica "B3 - Completamento e recupero" (art. 33 delle N.T.A.). Non sono presenti Vincoli Urbanistici (rif. Tavola B4a del P.R.G. in vigore).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1
L'appartamento è posto al piano primo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 59 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. Sono presenti, quindi, tutti i servizi di infrastruttura di rete quali, rete viaria, fognature, utenza idrica, elettrica e del gas metano. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultato alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in due unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2229, Sub. 60, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona Urbanistica "B3 - Completamento e recupero" (art. 33 delle N.T.A.). Non sono presenti Vincoli Urbanistici (rif. Tavola B4a del P.R.G. in vigore).
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2
La soffitta è posta al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 59 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. È disponibile l'utenza elettrica. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. L'immobile si presenta conforme alla planimetria catastale e alla destinazione urbanistica, ma presenta gravi danni nel sistema di copertura dove a tratti ci sono travi spezzate o seriamente danneggiate e manto di copertura crollato;

tutto ciò permette importanti infiltrazioni di acque piovane che danneggiano il piano sottostante e la struttura portante dell'edificio in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2229, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona Urbanistica "B3 - Completamento e recupero" (art. 33 delle N.T.A.). Non sono presenti Vincoli Urbanistici (rif. Tavola B4a del P.R.G. in vigore).

Prezzo base d'asta: € 522.300,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 522.300,80



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Viale Pindaro, 49, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2229, Sub. 52, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	395,24 mq
Descrizione:	L'appartamento è posto al piano primo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 49 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. Sono presenti, quindi, tutti i servizi di infrastruttura di rete quali, viabilità primaria, fognature, utenza idrica, elettrica e del gas metano. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. All'appartamento è abbinata una soffitta, al secondo piano, che si sovrappone perfettamente al piano inferiore. L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultano alterate le bucatore in facciata, per numero, forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in tre unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, suddiviso in tre parti funzionali e autonome, ha diverse destinazioni e diversi stati di occupazione. Salendo dal vano scala, nell'ordine, la sub-unità di sinistra risulta in sub-affitto ad un privato (generalità verificate dal Custode), la parte centrale risulta occupata dai genitori del coniuge (dichiarazione dell'esecutato, non verificata direttamente), mentre la sub-unità a destra è destinata a studio professionale (architetto) dell'esecutato.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2229, Sub. 60, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	127,30 mq
Descrizione:	L'appartamento è posto al piano primo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 59 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. Sono presenti, quindi, tutti i servizi di infrastruttura di rete quali, rete viaria, fognature, utenza idrica, elettrica e del gas metano. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. L'immobile si presenta notevolmente difforme sia rispetto allo stato urbanistico assentito, sia rispetto allo stato di fatto catastale. Oltre alla semplice modifica della distribuzione interna, infatti, risultano alterate le bucatore in facciata, per numero,		



	forma e posizione ed inoltre "di fatto" l'immobile è frazionato in due unità immobiliari separate ed indipendenti, con accesso dal vano scala, anche tramite l'apertura di una ulteriore porta.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, suddiviso in due parti funzionali e autonome, ha destinazione residenziale e diversi stati di occupazione. Salendo dal vano scala, nell'ordine, la sub-unità di sinistra risulta in sub-affitto ad un privato (generalità verificate dal Custode), la seconda parte (centrale rispetto al vano scala) è evidentemente destinata a residenza-monolocale ed è occupata saltuariamente dall'esecutato (dichiarazione rilasciata al Custode). N.B. l'unità immobiliare "de facto" ha destinazione residenziale.

Bene N° 3 - Soffitta			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Viale Pindaro, 59, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2229, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	40,26 mq
Descrizione:	La soffitta è posta al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale in Viale Pindaro 59 nel comune di Pescara (PE). L'unità immobiliare, ubicata in zona semi-centrale, a sud del fiume, è adiacente all'università e dispone di rapide connessioni con servizi commerciali e direzionali; è servita da mezzi di trasporto locale con frequenza assidua e nelle vicinanze sono presenti punti di interesse notevole per la collettività quali il Tribunale, lo Stadio e la Pineta Dannunziana. È disponibile l'utenza elettrica. L'appartamento è accessibile a mezzo di vano scala; l'ascensore non è presente. L'immobile si presenta conforme alla planimetria catastale e alla destinazione urbanistica, ma presenta gravi danni nel sistema di copertura dove a tratti ci sono travi spezzate o seriamente danneggiate e manto di copertura crollato; tutto ciò permette importanti infiltrazioni di acque piovane che danneggiano il piano sottostante e la struttura portante dell'edificio in generale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, destinato a sottotetto è a tutti gli effetti un "locale di sgombero" ad uso esclusivo dell'unità sottostante. Alla data del sopralluogo l'accesso al sottotetto era possibile esclusivamente con chiave posseduta dall'esecutato.		

