

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2025 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.311,83	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24

In data 06/06/2025, 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 11/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino 233, edificio Unico, scala A, piano 2

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2° SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

L'appartamento si colloca in una palazzina posta alla via Tirino 233 in Pescara, piano secondo, scala A, sub 29. L'appartamento si posiziona in un condominio e palazzina composta da più appartamenti e di dimensioni modeste, posto antistante la via Tirino al n. 233, l'appartamento specifico si affaccia sulla medesima. La zona urbana risulta antropizzata in maniera completa, si compone di edilizia mista con abitazioni sparse private e condomini di dimensioni modeste. La zona risulta pianeggiante urbanizzata con strade comunali complete ed arredo urbano ordinario. La zona presenta inoltre nel raggio di 500 ml alcuni servizi di prima necessità, essendo una zona sommariamente periferica rispetto il centro abitato pescarese, e residenziale. Non si riscontrano nella zona e lotti vicini particolarità da segnalare, vi insistono nelle vicinanze aree verdi lasciate libere per probabili future edificazioni.

La zona si presenta con un microclima locale del tutto ordinario alla fascia di appartenenza e zona di insidenza. Il fabbricato si posiziona nel nucleo urbano di zona in maniera comoda di facile accesso e reperibilità, quindi di facile fruizione, presenta sia parcheggi pubblici nella zona che privati del fabbricato se pure l'appartamento in questione NON risulta munito di parcheggio privato pertinenziale allo stesso appartamento, L'appartamento al sub 29 si posiziona sul fronte Nord-Ovest ed al piano secondo, con accesso dall'interno del vano scale condominiale, risulta inoltre presente un ascensore regolarmente funzionante.

Si accede al sub 29 al piano secondo, mediante un portone semi-blindato di qualità media, l'appartamento si compone di un disimpegno, una sala, un angolo cucina, due bagni, una camera matrimoniale ed una cameretta, un balcone sul fronte Via Tirino. L'accesso al balcone è dato dalla portafinestra della sala. Il bagno della zona giorno presenta un antibagno. La zona notte risulta distribuita da un disimpegno che permette l'accesso alle due camere e bagno.

I vani sono di forma regolare, l'altezza dei vani ed appartamento è di 2,70 ml, tutti i vani risultano muniti di luce naturale eccetto il bagno zona notte.

L'immobile non presenta anomalie di natura edile, strutturale, quindi nessuna anomalia architettonica da evidenziare, di fatto la conformazione e distribuzione dell'appartamento risulta conforme al progetto ultimo approvato, quindi non si rilevano difformità edili da evidenziare.

Lo stato architettonico e finiture del condominio e sue parti condominiali risulta ordinario sufficiente, con finiture civili standard quindi pareti interne ed esterne condominiali intonacate verniciate, non vi è cappotto condominiale né sulle parti e pareti private. Il piano terra risulta adibito a box auto e locali pertinenziali.

Le finiture dell'appartamento risultano ordinarie, con pavimento in piastrelle gres, pareti in laterocemento finite intonacate verniciate, i due bagni risultano rivestiti da piastrelle ceramiche ordinarie, le porte interne sono di tipo semplice tamburato a telaio effetto legno, non vi sono quindi particolarità nelle finiture da evidenziare.

Gli impianti elettrico, idrico, termico sanitario, gas, risultano funzionanti ed abbinati all'epoca di costruito del medesimo fabbricato.

L'appartamento presenta una climatizzazione a Split Dual con quindi due macchine interne ed una esterna di climatizzazione.

Non vi sono sullo stesso appartamento delle ristrutturazioni più recenti eseguite post realizzo dell'opera iniziale.

L'immobile risulta occupato dal debitore, in maniera stabile e continuativa.

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

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

nessuna

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino 233, edificio Unico, scala A, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2°
SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

Vi è completezza documentale nel fascicolo d'ufficio acquisito ed agli atti.

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)

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2°
SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

Non ci sono note da riportare

CONFINI

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2°
SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

La proprietà ed appartamento SUB 29 confina al piano secondo, con altro appartamento terzo SUB 30 verso OVEST, con altro appartamento terzo SUB 26 verso SUD, con il vano scale e pianerottolo condominiale SUB 10 verso EST, inoltre vi insiste su di esso ed al piano terzo il SUB 33 altro appartamento terzo alla procedura, e sotto di esso vi insiste il SUB 4 locale accessorio terzo alla procedura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	94,40 mq	94,40 mq	1	94,40 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto parzialmente	11,60 mq	11,60 mq	0,33	3,83 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				98,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2°
SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

L'appartamento rilevato SUB 29 da verifiche edili urbanistiche, quindi catastali ed a seguito di regolare accesso

agl'atti risulta conforme e corrispondente ai titoli autorizzati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2004 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 334, Sub. 29 Categoria A2
Dal 07/03/2007 al 27/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 334, Sub. 29 Categoria A2
Dal 27/07/2009 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 334, Sub. 29, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 569,39 Piano 2

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2°
SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

L'appartamento SUB 29 non presenta anomalie da evidenziare nel cronistoria catastale e come ricostruito.
I titolari catastali corrispondo a quelli reali e vi è perfetta corrispondenza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	334	29	3	A2	2	4,5	100 mq	569,39 €	2	

Corrispondenza catastale

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

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2°
SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

Vi è corrispondenza catastale e l'appartamento SUB 29 risulta conforme alla planimetria catastale presente.

nessuna nota

PRECISAZIONI

nessuna precisazione da rimettere

PATTI

nessun patto presente

STATO CONSERVATIVO

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2°
SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

L'appartamento SUB 29 risulta confermato in modo ordinario nelle sue parti interne, no vi sono porzioni di esso o elementi interni facenti parte dell'unità che presentino uno stato conservativo non allineato con il restante appartamento. L'appartamento non presenta ristrutturazioni eseguite post intervento realizzativo del fabbricato, quindi le finiture interne risultano quelle dell'epoca del costruito.

Il condominio e fabbricato condominiale risulta in uno stato medio sufficiente, i prospetti esterni condominiali non evidenziano aspetti da riportare in ogni modo, di fatto la conformazione del fabbricato stesso è squadrata regolare e non presenta particolarità architettoniche o accorgimenti decorativi di facciata ed ornamentali da porre in evidenza.

Le parti condominiali interne risulta ordinarie e tenute in modo allineato all'epoca del fabbricato, l'ascensore risulta regolarmente funzionante, quindi anche tutte le altre parti ed impianti dello stabile a verifica sommaria dell'Esperto risultano tutte regolarmente funzionanti.

PARTI COMUNI

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2°
SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

Il bene oggetto di stima SUB 29 non presenta parti comuni, di fatto va rilevato che il SUB 29 insiste all'interno di un condominio che presenta ulteriori unità appartamento ai piani dal primo al terzo oltre unità pertinenziali al piano terra, ed inoltre un cortile esterno comune, come quindi anche un vano scale comune ed ascensore ad uso condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2° SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

Nessuna servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2° SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

L'appartamento al sub 29 si posiziona sul fronte Nord-Ovest ed al piano secondo, con accesso dall'interno del vano scale condominiale, risulta inoltre presente un ascensore regolarmente funzionante.

Si accede al sub 29 al piano secondo, mediante un portone semi-blindato di qualità media, l'appartamento si compone di un disimpegno, una sala, un angolo cucina, due bagni, una camera matrimoniale ed una cameretta, un balcone sul fronte Via Tirino. L'accesso al balcone è dato dalla portafinestra della sala. Il bagno della zona giorno presenta un antibagno. La zona notte risulta distribuita da un disimpegno che permette l'accesso alle due camere e bagno.

I vani sono di forma regolare, l'altezza dei vani ed appartamento e' di 2,70 ml, tutti i vani risultano muniti di luce naturale eccetto il bagno zona notte.

L'immobile non presenta anomalie di natura edile, strutturale, quindi nessuna anomalia architettonica da evidenziare, di fatto la conformazione e distribuzione dell'appartamento risulta conforme al progetto ultimo approvato, quindi non si rilevano difformità edili da evidenziare.

Lo stato architettonico e finiture del condominio e sue parti condominiali risulta ordinario sufficiente, con finiture civili standard quindi pareti interne ed esterne condominiali intonacate verniciate, non vi è cappotto condominiale né sulle parti e pareti private. Il piano terra risulta adibito a box auto e locali pertinenziali.

Le finiture dell'appartamento risultano ordinarie, con pavimento in piastrelle gres, pareti in laterocemento finite intonacate verniciate, i due bagni risultano rivestiti da piastrelle ceramiche ordinarie, ogni bagno risulta munito di tutti i servizi wc bidet, doccia, lavabo, le porte interne sono di tipo semplice tamburato a telaio effetto legno, il portone d'ingresso risulta un semi-blindato, gli infissi risultano in alluminio finitura bianca di qualità buona e privi di vizi, non vi sono quindi particolarità nelle finiture da evidenziare.

Gli impianti elettrico, idrico, termico sanitario, gas, risultano funzionanti ed abbinati all'epoca di costruito del medesimo fabbricato. L'appartamento risulta riscaldato da caldaia semplice presente esternamente e su cassetta incassata a parete.

L'appartamento presenta una climatizzazione a Split Dual con quindi due macchine interne ed una esterna di climatizzazione caldo freddo ad aria condizionata.

Non vi sono sullo stesso appartamento delle ristrutturazioni più recenti eseguite post realizzo dell'opera iniziale.

L'immobile risulta occupato dal debitore, in maniera stabile e continuativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2°
SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

L'appartamento SUB 29 risulta occupato dal debitore in forma stabile e continuata.

nessuna

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1968	**** Omissis ****	COMRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2007 al 05/01/1968	**** Omissis ****	COMRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Santo	05/11/1968	13752	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2009 al 07/03/2007	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Matteis	07/03/2007	55102	
		Trascrizione			

Dal 10/11/2025 al 27/07/2009	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/04/2007	4300	6641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Matteis	27/07/2009	60697	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/08/2009	13264	7497
		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.

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2° SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

In merito alla ricostruzione ventennale e primo atto oltre il ventennio non vi è nulla da precisare, quindi si rimanda alla ricostruzione dei passaggi e loro continuità'.

NOTA

Si riscontra che la ricostruzione ventennale Notarile allegata agli atti d'ufficio del creditore procedente non ricostruisce la titolarità e continuità ventennale oltre il ventennio, che quindi viene riportata nei passaggi dal CTU.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 09/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/10/2006

Reg. gen. 22339 - Reg. part. 5590

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio De Matteis

Data: 13/10/2006

N° repertorio: 53931

Note: Nota La nota di iscrizione rp22339 rg 5590 del 14.10.2006 quale ipoteca iscritta a garanzia di mutuo, grava sul debitore per la sola quota abbinata al SUB 29, e come da annotazione del 03.09.2009 rg 14778 rp 2445 e registro del Notaio De Matteis del 27.02.2009 rep 60003 portante frazionamento in quota dell'ipoteca originaria.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 16/04/2025

Reg. gen. 5774 - Reg. part. 4286

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: nessuna

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nelle cancellazioni 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 AL NUMERO DI RP 5590 RG 22339 DEL 14/10/2006; mutuo del Notaio De Matteis del 13/10/2006 rep 53931; frazionata in quota per atto dello stesso Notaio De Matteis del 27/02/2009 rep 60003. A favore BNL Spa con sede in Roma
Costo cancellazione € 35,00

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 4286 RG 574 DEL 16/04/2025; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 21/03/2025 rep 967. A favore BNL Spa con sede in Roma
Costo cancellazione € 294,00

Si rileva inoltre sul fabbricato, di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, la costituzione di vincolo a pargheggio e pertinenziale dei sottotetti alle unità sottostanti,

per Notaio Mastroberardino del 06/05/2004 rep 149128 trascritti a Pescara il 10/05/2004 ai numeri di RP 4991 - 4992.
Dette formalità non sono pregiudizievoli.

nessuna

NORMATIVA URBANISTICA

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2°
SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

L'appartamento insiste da norme NTA negli articoli 30-33 del Comune Pescara:

Art. 30 - ZONA B: AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti ineditati. 2. Tale zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B7, B8, B9 e B10, per le quali sono indicate negli articoli successivi ulteriori e specifiche disposizioni e procedure per gli interventi edilizi. 3. Nelle aree di questa zona ricadenti nella zona A del Piano Regionale Paesistico non è consentito aumentare le cubature esistenti.

Art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO

La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. 2. Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 - 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica "Madonna dei Sette Dolori" l'altezza è fissata in m 7,80. 3. In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. 4. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - indice minimo di permeabilità pari al 40%; - rapporto massimo di copertura pari al 50% - rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf. 28 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2° SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

L'appartamento e fabbricato presentano da regolare accesso agli atti i seguenti titoli autorizzativi che lo legittimano:

Prima autorizzazione prot.51757 del 02.08.1968,

Prima dichiarazione di Abitabilità prot.7189 del 22.11.1972;

Permesso di Costruire n.126 del 19.04.2004;

DIA prot.139639 del 12.10.2007 in variante al PdC 126/2004;

DIA prot.145864 del 24.10.2007 in variante al PdC 126/2004;

Attestato di Certificazione Energetica dell'appartamento SUB 29, CLASSE D, del 04.03.2013;

Risultano inoltre presenti l'attestazione di regolarità delle opere e di corrispondenza degli impianti rilasciata in data 23.04.2013, i Certificati di Conformità agli impianti elettrici rilasciato in data 05.03.2010, Collaudo e Certificato dell'ascensore del 29.03.2010, il rilascio del Certificato di Conformità dell'impianto termico idrico sanitario e gas del 25.05.2009.

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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nota

il Certificato APE risulta essere un Attestato di Certificazione Energetica dell'appartamento SUB 29, CLASSE D, del 04.03.2013, quindi non valido ai fini del passaggio immobiliare attuale del bene in quanto scaduto e non allineato alle normative e parametri vigenti.

Nota

Il CTU ha richiamato sopra le date dei rilasci dei Certificati di Conformità agli impianti che costituiscono quelli rilasciati all'epoca del costruito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 685,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 571,95

Importo spese straordinarie già deliberate: € 8.057,05

APPARTAMENTO

FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2°
SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233.

L'Esperto nominato da Giudice a verifica della condizione condominiale, quindi spese ordinarie e straordinarie, riscontra che l'appartamento SUB 29 ha un costo ordinario di 114,39 euro bimestrali, quindi costo annuale ordinario di 685,00 euro circa. Inoltre vi risulta un pagamento pro quota per millesimi in capo all'appartamento SUB 29 di 8057,05 euro al momento non versati.

L'Esperto nominato da Giudice precisa che la situazione indicata risulta valida e riscontrata sino al settembre 2025, quindi quanto riportato risulta valido sino a tale data.

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) - Via Tirino 233, edificio Unico, scala A, piano 2
APPARTAMENTO FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00
REND. 569,39, PIANO 2° SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233. L'appartamento si colloca in una palazzina posta alla via Tirino 233 in Pescara, piano secondo, scala A, sub 29. L'appartamento si posiziona in un condominio e palazzina composta da più appartamenti e di dimensioni modeste, posto antistante la via Tirino al n. 233, l'appartamento specifico si affaccia sulla medesima. La zona urbana risulta antropizzata in maniera completa, si compone di edilizia mista con abitazioni sparse private e condomini di dimensioni modeste. La zona risulta pianeggiante urbanizzata con strade comunali complete ed arredo urbano ordinario. La zona presenta inoltre nel raggio di 500 ml alcuni servizi di prima necessità, essendo una zona sommariamente periferica rispetto il centro abitato pescarese, e residenziale. Non si riscontrano nella zona e lotti vicini particolarità da segnalare, vi insistono nelle vicinanze aree verdi lasciate libere per probabili future edificazioni. La zona si presenta con un microclima locale del tutto ordinario alla fascia di appartenenza e zona di insidenza. Il fabbricato si posiziona nel nucleo urbano di zona in maniera comoda di facile accesso e reperibilità, quindi di facile fruizione, presenta sia parcheggi pubblici nella zona che privati del fabbricato se pure l'appartamento in questione NON risulta munito di parcheggio privato pertinenziale allo stesso appartamento, L'appartamento al sub 29 si posiziona sul fronte Nord-Ovest ed al piano secondo, con accesso dall'interno del vano scale condominiale, risulta inoltre presente un ascensore regolarmente funzionante. Si accede al sub 29 al piano secondo, mediante un portone semi-blindato di qualità media, l'appartamento si compone di un disimpegno, una sala, un angolo cucina, due bagni, una camera matrimoniale ed una cameretta, un balcone sul fronte Via Tirino. L'accesso al balcone è dato dalla portafinestra della sala. Il bagno della zona giorno presenta un antibagno. La zona notte risulta distribuita da un disimpegno che permette l'accesso alle due camere e bagno. I vani sono di forma regolare, l'altezza dei vani ed appartamento e' di 2,70 ml, tutti i vani risultano muniti di luce naturale eccetto il bagno zona notte. L'immobile non presenta anomalie di natura edile, strutturale, quindi nessuna anomalia architettonica da evidenziare, di fatto la conformazione e distribuzione dell'appartamento risulta conforme al progetto ultimo approvato, quindi non si rilevano difformità edili da evidenziare. Lo stato architettonico e finiture del condominio e sue parti condominiali risulta ordinario sufficiente, con finiture civili standard quindi pareti interne ed esterne condominiali intonacate verniciate, non vi è cappotto condominiale né sulle parti e pareti private. Il piano terra risulta adibito a box auto e locali pertinenziali. Le finiture dell'appartamento risultano ordinarie, con pavimento in piastrelle gres, pareti in laterocemento finite intonacate verniciate, i due bagni risultano rivestiti da piastrelle ceramiche ordinarie, le porte interne sono di tipo semplice tamburato a telaio effetto legno, non vi sono quindi particolarità nelle finiture da evidenziare. Gli impianti elettrico, idrico, termico sanitario, gas, risultano funzionanti ed abbinati all'epoca di costruito del medesimo fabbricato. L'appartamento presenta una climatizzazione a Split Dual con quindi due macchine interne

ed una esterna di climatizzazione. Non vi sono sullo stesso appartamento delle ristrutturazioni più recenti eseguite post realizzo dell'opera iniziale. L'immobile risulta occupato dal debitore, in maniera stabile e continuativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 334, Sub. 29, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 142.433,50

Il CTU al fine di entrare nel merito contabile tecnico nella maniera più oggettiva e tecnica possibile ha prodotto una serie di tabelle nate da ricerche e valorizzazioni finalizzate alla determinazione dei valori utili più attendibili al caso di specie.

Vista la natura delle opere, stato vetustà, consistenza e collocazione

urbana, quindi visto il materiale in possesso e reperito dal CTU, si ritiene quale metodo estimativo più corretto da applicare il Metodo per Comparazione di Mercato mediante l'ausilio di Comparabili Certi, MCA (Marchet Comparison Approach) metodo riconosciuto nella sua struttura dal sistema bancario ABI ed IVS. Alcuni cenni esplicativi del metodo adottato, Nella pratica estimativa, il Market Comparison Approach (MCA) si colloca al primo posto, seguito dall'Income Capitalization Approach e dal Cost Approach. L'ordine sopra riportato non è casuale, infatti segue una logica imperniata sulla scelta della metodologia estimativa in base alla tipologia di immobile, alla presenza o meno di immobili comparabili, alla reperibilità di informazioni e come già detto nel caso specifico visto il materiale informativo acquisito e certo del CTU risulta il metodo degli MCA il più valido e riscontrabile. Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e nel caso come reperite dal CTU. Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche dirette e indirette. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, o fonti di mercato attendibili certe e identificabili, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile, nel caso di specie il CTU è riuscito ad ottenere diverse informazioni e transazioni notarili come di seguito si articolerà. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. È appena il caso di ricordare la definizione di prezzo marginale, essendo questo importante nell'applicazione del MCA. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo. Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili. Si noti che nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi, e questa procedura si articola in fasi che possono essere così riassunte: - L'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili

appartenenti allo stesso segmento di mercato (ovviamente, come detto prima, la rilevazione del dato deve essere veritiera e le transazioni recenti); - La rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, pianta, foto, ecc.); - La scelta delle caratteristiche immobiliari; - La compilazione della tabella dei dati; - L'analisi dei prezzi marginali; - La redazione della tabella di valutazione; - La sintesi valutativa e la presentazione dei risultati. Le prime tre fasi riguardano l'importante rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le altre fasi riguardano la redazione del rapporto di valutazione. Della rilevazione dei contratti recenti abbiamo già parlato. La rilevazione dei dati immobiliari è svolta con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati. La scelta delle caratteristiche immobiliari è basata sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, su quelle prese in considerazione dai venditori e dai compratori in quel segmento di mercato e su quelle in cui l'immobile oggetto di stima e gli immobili presi come comparabili differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato. I dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. L'analisi dei prezzi marginali applica il principio di sostituzione e il principio di complementarietà, ed i criteri di stima dei prezzi marginali sono il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari di confronto. Infine, la sintesi valutativa che riassume il tutto e la presentazione dei risultati. La finalità della Due Diligence che si abbina alla valutazione per MCA è mirata all'accertamento e alla descrizione dell'immobile offerto in garanzia del finanziamento, ai fini dell'iscrizione dell'ipoteca in applicazione dell'articolo 2826 Codice Civile, o in alternativa per l'accertamento dello stato conforme edile ed urbano di quanto sia sottoposto a stima e alla verifica della necessaria regolarità edilizia, secondo le vigenti normative per la valida circolazione giuridica degli immobili. Il valore da ricerche si attesta tra 700,00 e 1050,00 euro/mq commerciale. Verificando i n.5 comparabili reperiti dal CTU i medesimi si attestano tra le 1450,00 a 1900,00 euro/mq commerciale, e risultano beni immobili sostanzialmente vicini all'appartamento oggetto di stima, se pure di caratteristiche qualitative, funzionali ed estetiche superiori. Sulla scorta quindi di tutte le informazioni acquisite, ricerche e comparabili reperiti oltre che riscontro del Borsino Immobiliare e valori OMI, il bene oggetto di stima si attesta per un valore medio commerciale di 1450,00 euro/mq comm.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Tirino 233, edificio Unico, scala A, piano 2	98,23 mq	1.450,00 €/mq	€ 142.433,50	100,00%	€ 142.433,50
Valore di stima:					€ 142.433,50

Valore di stima: € 142.433,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 135.311,83

nessuna

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 09/11/2025

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Tirino 233, edificio Unico, scala A, piano 2
APPARTAMENTO FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00
REND. 569,39, PIANO 2° SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233. L'appartamento
si colloca in una palazzina posta alla via Tirino 233 in Pescara, piano secondo, scala A, sub
29. L'appartamento si posiziona in un condominio e palazzina composta da più appartamenti e di
dimensioni modeste, posto antistante la via Tirino al n. 233, l'appartamento specifico si affaccia sulla
medesima. La zona urbana risulta antropizzata in maniera completa, si compone di edilizia mista con
abitazioni sparse private e condomini di dimensioni modeste. La zona risulta pianeggiante urbanizzata
con strade comunali complete ed arredo urbano ordinario. La zona presenta inoltre nel raggio di 500 ml
alcuni servizi di prima necessità, essendo una zona sommariamente periferica rispetto al centro abitato
pescarese, e residenziale. Non si riscontrano nella zona e lotti vicini particolarità da segnalare, vi
insistono nelle vicinanze aree verdi lasciate libere per probabili future edificazioni. La zona si presenta
con un microclima locale del tutto ordinario alla fascia di appartenenza e zona di insidenza. Il
fabbricato si posiziona nel nucleo urbano di zona in maniera comoda di facile accesso e reperibilità,
quindi di facile fruizione, presenta sia parcheggi pubblici nella zona che privati del fabbricato se pure
l'appartamento in questione NON risulta munito di parcheggio privato pertinenziale allo stesso
appartamento, L'appartamento al sub 29 si posiziona sul fronte Nord-Ovest ed al piano secondo, con
accesso dall'interno del vano scale condominiale, risulta inoltre presente un ascensore regolarmente
funzionante. Si accede al sub 29 al piano secondo, mediante un portone semi-blindato di qualità media,
l'appartamento si compone di un disimpegno, una sala, un angolo cucina, due bagni, una camera
matrimoniale ed una cameretta, un balcone sul fronte Via Tirino. L'accesso al balcone è dato dalla
portafinestra della sala. Il bagno della zona giorno presenta un antibagno. La zona notte risulta
distribuita da un disimpegno che permette l'accesso alle due camere e bagno. I vani sono di forma
regolare, l'altezza dei vani ed appartamento e' di 2,70 ml, tutti i vani risultano muniti di luce naturale
eccetto il bagno zona notte. L'immobile non presenta anomalie di natura edile, strutturale, quindi
nessuna anomalia architettonica da evidenziare, di fatto la conformazione e distribuzione
dell'appartamento risulta conforme al progetto ultimo approvato, quindi non si rilevano difformità edili
da evidenziare. Lo stato architettonico e finiture del condominio e sue parti condominiali risulta
ordinario sufficiente, con finiture civili standard quindi pareti interne ed esterne condominiali
intonacate verniciate, non vi è cappotto condominiale né sulle parti e pareti private. Il piano terra
risulta adibito a box auto e locali pertinenziali. Le finiture dell'appartamento risultano ordinarie, con
pavimento in piastrelle gres, pareti in laterocemento finite intonacate verniciate, i due bagni risultano
rivestiti da piastrelle ceramiche ordinarie, le porte interne sono di tipo semplice tamburato a telaio
effetto legno, non vi sono quindi particolarità nelle finiture da evidenziare. Gli impianti elettrico,
idrico, termico sanitario, gas, risultano funzionanti ed abbinati all'epoca di costruzione del medesimo
fabbricato. L'appartamento presenta una climatizzazione a Split Dual con quindi due macchine interne
ed una esterna di climatizzazione. Non vi sono sullo stesso appartamento delle ristrutturazioni più
recenti eseguite post realizzo dell'opera iniziale. L'immobile risulta occupato dal debitore, in maniera
stabile e continuativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 334, Sub. 29, Zc. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: APPARTAMENTO FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5
VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2° SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA
TIRINO N.233. L'appartamento insiste da norme NTA negli articoli 30-33 del Comune Pescara: Art. 30
- ZONA B: AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE La zona B comprende le aree
totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A per le quali il P.R.G. prevede interventi di

recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti inedificati. 2. Tale zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B7, B8, B9 e B10, per le quali sono indicate negli articoli successivi ulteriori e specifiche disposizioni e procedure per gli interventi edilizi. 3. Nelle aree di questa zona ricadenti nella zona A del Piano Regionale Paesistico non è consentito aumentare le cubature esistenti. Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora inedificati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. 2. Per il lotto di terreno di complessivi mq. 420 in catasto terreni al foglio 11 particelle 423 – 453 adiacente alla sottozona B1 nei pressi del complesso storico della basilica “Madonna dei Sette Dolori” l’altezza è fissata in m 7,80. 3. In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all’art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. 4. Nei lotti inedificati, l’indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - indice minimo di permeabilità pari al 40%; - rapporto massimo di copertura pari al 50% - rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf. 28 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 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.

Prezzo base d'asta: € 135.311,83

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.311,83

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tirino 233, edificio Unico, scala A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 334, Sub. 29, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	98,23 mq
Stato conservativo:	APPARTAMENTO FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2° SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233. L'appartamento SUB 29 risulta confermato in modo ordinario nelle sue parti interne, no vi sono porzioni di esso o elementi interni facenti parte dell'unità che presentino uno stato conservativo non allineato con il restante appartamento. L'appartamento non presenta ristrutturazioni eseguite post intervento realizzativo del fabbricato, quindi le finiture interne risultano quelle dell'epoca del costruito. Il condominio e fabbricato condominiale risulta in uno stato medio sufficiente, i prospetti esterni condominiali non evidenziano aspetti da riportare in ogni modo, di fatto la conformazione del fabbricato stesso è squadrata regolare e non presenta particolarità architettoniche o accorgimenti decorativi di facciata ed ornamentali da porre in evidenza. Le parti condominiali interne risulta ordinaria e tenute in modo allineato all'epoca del fabbricato, l'ascensore risulta regolarmente funzionante, quindi anche tutte le altre parti ed impianti dello stabile a verifica sommaria dell'Esperto risultano tutte regolarmente funzionanti.		
Descrizione:	APPARTAMENTO FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2° SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233. L'appartamento si colloca in una palazzina posta alla via Tirino 233 in Pescara, piano secondo, scala A, sub 29. L'appartamento si posiziona in un condominio e palazzina composta da più appartamenti e di dimensioni modeste, posto antistante la via Tirino al n. 233, l'appartamento specifico si affaccia sulla medesima. La zona urbana risulta antropizzata in maniera completa, si compone di edilizia mista con abitazioni sparse private e condomini di dimensioni modeste. La zona risulta pianeggiante urbanizzata con strade comunali complete ed arredo urbano ordinario. La zona presenta inoltre nel raggio di 500 ml alcuni servizi di prima necessità, essendo una zona sommariamente periferica rispetto il centro abitato pescarese, e residenziale. Non si riscontrano nella zona e lotti vicini particolarità da segnalare, vi insistono nelle vicinanze aree verdi lasciate libere per probabili future edificazioni. La zona si presenta con un microclima locale del tutto ordinario alla fascia di appartenenza e zona di insidenza. Il fabbricato si posiziona nel nucleo urbano di zona in maniera comoda di facile accesso e reperibilità, quindi di facile fruizione, presenta sia parcheggi pubblici nella zona che privati del fabbricato se pure l'appartamento in questione NON risulta munito di parcheggio privato pertinenziale allo stesso appartamento, L'appartamento al sub 29 si posiziona sul fronte Nord-Ovest ed al piano secondo, con accesso dall'interno del vano scale condominiale, risulta inoltre presente un ascensore regolarmente funzionante. Si accede al sub 29 al piano secondo, mediante un portone semi-blindato di qualità media, l'appartamento si compone di un disimpegno, una sala, un angolo cucina, due bagni, una camera matrimoniale ed una cameretta, un balcone sul fronte Via Tirino. L'accesso al balcone è dato dalla portafinestra della sala. Il bagno della zona giorno presenta un antibagno. La zona notte risulta distribuita da un disimpegno che permette l'accesso alle due camere e bagno. I vani sono di forma regolare, l'altezza dei vani ed appartamento e' di 2,70 ml, tutti i vani risultano muniti di luce naturale eccetto il bagno zona notte. L'immobile non presenta anomalie di natura edile, strutturale, quindi nessuna anomalia architettonica da evidenziare, di fatto la conformazione e distribuzione dell'appartamento risulta conforme al progetto ultimo approvato, quindi non si rilevano difformità edili da evidenziare. Lo stato architettonico e finiture del condominio e sue parti condominiali risulta ordinario sufficiente, con finiture civili standard quindi pareti interne ed esterne condominiali intonacate verniciate, non vi è cappotto condominiale ne sulle parti e pareti private. Il piano terra risulta adibito a box auto e locali pertinenziali. Le finiture dell'appartamento risultano ordinarie, con pavimento in piastrelle gres, pareti in laterocemento finite intonacate verniciate, i due bagni risultano rivestiti da piastrelle ceramiche ordinarie, le porte interne sono di tipo semplice tamburato a telaio effetto legno, non vi sono quindi particolarità nelle finiture da evidenziare. Gli impianti elettrico, idrico, termico sanitario, gas, risultano funzionanti ed abbinati all'epoca di costruito del medesimo fabbricato. L'appartamento presenta una climatizzazione a Split Dual con quindi due macchine interne ed una esterna di climatizzazione. Non vi sono sullo stesso appartamento delle ristrutturazioni piu' recenti eseguite post		

	realizzo dell'opera iniziale. L'immobile risulta occupato dal debitore, in maniera stabile e continuativa.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	APPARTAMENTO FG. 41 PART.334 SUB 29 CAT. A/2, CLASSE 2 CONS. 4M5 VANI, SUPERF. CAT. 100,00 REND. 569,39, PIANO 2° SCALA A, SITO NEL COMUNE DI PESCARA, VIA TIRINO N.233. L'appartamento SUB 29 risulta occupato dal debitore in forma stabile e continuata.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCARA il 14/10/2006

Reg. gen. 22339 - Reg. part. 5590

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio De Matteis

Data: 13/10/2006

N° repertorio: 53931

Note: Nota La nota di iscrizione rp22339 rg 5590 del 14.10.2006 quale ipoteca iscritta a garanzia di mutuo, grava sul debitore per la sola quota abbinata al SUB 29, e come da annotazione del 03.09.2009 rg 14778 rp 2445 e registro del Notaio De Matteis del 27.02.2009 rep 60003 portante frazionamento in quota dell'ipoteca originaria.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 16/04/2025

Reg. gen. 5774 - Reg. part. 4286

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: nessuna