TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto Arch. Mucci Umberto, procedura n.1419/2019 V.G.

Curatela Eredita, OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 7
Premessa 7
Lotto 1 8
Descrizione 9
Completezza documentazione ex art. 567 9
Titolarita, ... 9
Confini 9
Consistenza 10
Cronistoria Dati Catastali 10
Dati Catastali 10
Stato conservativo 10
Parti Comuni 11
Servitu, , censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 11
Formalita, pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 13
Regolarita, edilizia 13
Vincoli od oneri condominiali 14
Lotto 2 15
Descrizione 16
Completezza documentazione ex art. 567 16
Titolarita, ... 16
Confini 16
Consistenza 16
Cronistoria Dati Catastali 17
Dati Catastali 17
Stato conservativo 17
Parti Comuni 17
Servitu, , censo, livello, usi civici 18
Caratteristiche costruttive prevalenti 18
Stato di occupazione 18
Provenienze Ventennali 18
Formalita, pregiudizievoli 19
Normativa urbanistica 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarita, edilizia ... 20
Vincoli od oneri condominiali ... 21
Lotto 3 ... 22
Descrizione ... 23
Completezza documentazione ex art. 567 ... 23
Titolarita, ... 23
Confini ... 23
Consistenza ... 23
Cronistoria Dati Catastali ... 24
Dati Catastali ... 24
Stato conservativo ... 24
Parti Comuni ... 24
Servitu, , censo, livello, usi civici ... 25
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 25
Stato di occupazione ... 25
Provenienze Ventennali ... 25
Normativa urbanistica ... 26
Regolarita, edilizia ... 26
Vincoli od oneri condominiali ... 27
Lotto 4 ... 28
Descrizione ... 29
Completezza documentazione ex art. 567 ... 29
Titolarita, ... 29
Confini ... 29
Consistenza ... 29
Cronistoria Dati Catastali ... 30
Dati Catastali ... 30
Stato conservativo ... 30
Parti Comuni ... 31
Servitu, , censo, livello, usi civici ... 31
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 31
Stato di occupazione ... 31
Provenienze Ventennali ... 31
Normativa urbanistica ... 32
Regolarita, edilizia ... 32
Vincoli od oneri condominiali ... 33
Lotto 5 ... 34
Descrizione ... 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Completezza documentazione ex art. 567 ... 35
Titolarita, ... 35
Confini ... 35
Consistenza ... 35
Cronistoria Dati Catastali ... 36
Dati Catastali ... 36
Stato conservativo ... 36
Parti Comuni ... 37
Servitu, , censo, livello, usi civici ... 37
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 37
Stato di occupazione ... 37
Provenienze Ventennali ... 37
Normativa urbanistica ... 38
Regolarita, edilizia ... 38
Vincoli od oneri condominiali ... 39
Lotto 6 ... 40
Descrizione ... 41
Completezza documentazione ex art. 567 ... 41
Titolarita, ... 41
Confini ... 41
Consistenza ... 41
Cronistoria Dati Catastali ... 42
Dati Catastali ... 42
Stato conservativo ... 42
Parti Comuni ... 43
Servitu, , censo, livello, usi civici ... 43
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 43
Stato di occupazione ... 43
Provenienze Ventennali ... 43
Formalita, pregiudizievoli ... 44
Normativa urbanistica ... 45
Regolarita, edilizia ... 45
Vincoli od oneri condominiali ... 46
Lotto 7 ... 47
Descrizione ... 48
Completezza documentazione ex art. 567 ... 48
Titolarita, ... 48
Confini ... 48

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consistenza ... 48
Cronistoria Dati Catastali ... 49
Dati Catastali ... 49
Stato conservativo ... 49
Parti Comuni ... 50
Servitu, , censo, livello, usi civici ... 50
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 50
Stato di occupazione ... 50
Provenienze Ventennali ... 50
Formalita, pregiudizievoli ... 51
Normativa urbanistica ... 52
Regolarita, edilizia ... 52
Vincoli od oneri condominiali ... 53
Lotto 8 ... 54
Descrizione ... 55
Completezza documentazione ex art. 567 ... 55
Titolarita, ... 55
Confini ... 55
Consistenza ... 55
Cronistoria Dati Catastali ... 56
Dati Catastali ... 56
Stato conservativo ... 56
Parti Comuni ... 57
Servitu, , censo, livello, usi civici ... 57
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 57
Stato di occupazione ... 57
Provenienze Ventennali ... 57
Formalita, pregiudizievoli ... 58
Normativa urbanistica ... 59
Regolarita, edilizia ... 59
Vincoli od oneri condominiali ... 60
Stima / Formazione lotti ... 61
Lotto 1 ... 61
Lotto 2 ... 61
Lotto 3 ... 62
Lotto 4 ... 63
Lotto 5 ... 63
Lotto 6 ... 64

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 7 65
Lotto 8 65
Riepilogo bando d'asta 69
Lotto 1 69
Lotto 2 69
Lotto 3 69
Lotto 4 69
Lotto 5 70
Lotto 6 70
Lotto 7 70
Lotto 8 70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1419/2025 del R.G.E 72
Lotto 1 72
Lotto 2 72
Lotto 3 73
Lotto 4 73
Lotto 5 74
Lotto 6 74
Lotto 7 75
Lotto 8 75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Mucci Umberto, con studio in Via Berardinucci, 35 - 65124 - Pescara (PE), email bmtarchitetti@gmail.com, PEC umberto.mucci@archiworldpec.it, Tel. 0854211401, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettava l'incarico giusta autorizzazione del Giudice Dott.ssa Marganella in data 06/12/2024 del procedimento n.1419/2019 V.G. Tribunale di Pescara,

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 2 sub 7
- **Lotto N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 1 sub 9
- **Lotto N° 3** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.29, piano T sub 1
- **Lotto N° 4** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.31, piano T sub 2
- **Lotto N° 5** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.33, piano T sub 3
- **Lotto N° 6** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.75, piano T sub 4
- **Lotto N° 7** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.77, piano T sub 5
- **Lotto N° 8** - Garage ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.27, piano T sub 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto e, formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 2 sub 7

DESCRIZIONE

L'immobile e, sito nel comune di Pescara, al secondo piano di un fabbricato di cinque livelli, ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. L'immobile in oggetto, con altezza interna di m 2,95, presenta la distribuzione interna con un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno, due ripostigli e due balconi.

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

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

In base alla sentenza "Accordo di separazione personale" stipulata il 05/10/2015 dal pubblico Ministero dott. **** Omissis **** del Tribunale di Pescara, viene concesso con diritto di abitazione (ex art. 1022 cc), a favore della signora **** Omissis ****, nata a Pescara il 09/11/1951, il possesso dell'appartamento (fg.31 – part. 809 – sub7).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITAI

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

- **** Omissis **** (Proprieta, 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

OMISSIS

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	124,25 mq	1	129,00 mq	2,95 m	2
Balcone scoperto	13,50 mq	14,26 mq	0,25	3,56 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**132,56 mq**		
			Incidenza condominiale:	**8,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**143,16 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/01/1986** al **16/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 809, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5.5 Rendita € 0,92 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	809	7	2	A2	2	6	129 mq	619,75 €	2	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di ristrutturazione per nuovi impianti, elettrico e termo idrico sanitario, adeguamento degli infissi.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione risulta il cortile di ingresso su via Tavo parte comune

SERVITUI , CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti servitu,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni sono in cemento armato,

L'esposizione delle facciate: ovest, nord, est,

altezza interna: m.2.95

Strutture verticali: telaio in cemento armato e tamponatura in laterizio-discrete condizioni

Solai: laterocemento con finitura ad intonaco civile;

Copertura: a falde

Manto di copertura: lamiera

Pareti esterne ed interne: intonaco civile

Pavimentazione interna: marmo ricomposto e ceramica per il wc

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, vetro unico, porte tamburate

Volte: intonaco civile

Scale: in cemento armato con rivestimento in pietra (condominiale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto termico attualmente con collegato ad un generatore termico, impianto idrico sanitario funzionante;

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: assente

Soffitta, cantina o simili. assente

Dotazioni condominiali: locale caldaia, ripostiglio p.terra, cortile di ingresso

STATO DI OCCUPAZIONE

Con sentenza "Accordo di separazione personale" stipulata il 05/10/2015 dal pubblico Ministero dott. Andrea Papalia del Tribunale di Pescara, viene concesso il diritto di abitazione (ex art. 1022 cc) alla Sig.ra **** Omissis ****, nata a Pescara il 09/11/1951.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/01/1986</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DONAZIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale VINCENTI</td><td>23/01/2023</td><td>42377</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>UR Sede TERAMO (TE)</td><td>12/02/1986</td><td>498</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuita, nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprieta, antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprieta, risulta attualmente invariata.

FORMALITAI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalita, pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
  Iscritto a PESCARA il 22/05/2015
  Reg. gen. 5962 - Reg. part. 952
  Quota: 1/1
  Importo: € 362.595,40
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalita, a carico della procedura
  Note: ISCRIZIONE di Euro 362.595,40 a favore della OIMISSIS. sede FIRENZE (elettivamente domiciliata in Pescara, al viale Gabriele D'Annunzio 91), contro OMISSIS, per DEBITO ESATTORIALE di Euro 181.297,70, con IPOTECA LEGALE gravante su 1/1 piena proprieta, NCEU Pescara Fg.31 nn.809/4-809/5-809/7-809/9 809/10. (Atto amministrativo OMISSIS
  S.P.A. FIRENZE del 21-05-2015 rep.602 iscritto presso la CRRII di Pescara al RG 5962 / RP 952 il 22-05-2015)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO TRIBUNALE
  Iscritto a PESCARA il 10/11/2015
  Reg. gen. 13252 - Reg. part. 2126
  Quota: 1/1
  Importo: € 205.482,60
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalita, a carico della procedura
  Note: ISCRIZIONE di Euro 205.482,60 a favore di OMISSIS (nato il OMISSIS a Pescara, elettivamente domiciliato in Pescara, alla via Falcone e Borsellino 32, presso lo studio OMISSIS), contro OMISSIS, per SENTENZA DI CONDANNA di Euro 100.187,84, con IPOTECA GIUDIZIALE gravante su 1/1 piena proprieta, NCEU Pescara Fg.31 nn.809/4- 809/5-809/7-809/9-809/10. (Atto del Tribunale di Pescara del 25-09-2015 rep.712 iscritto presso la CRRII di Pescara al RG 13252 / RP 2126 il 10-11-2015)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona “B3” finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITAI EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n° 12585/2/1820 del 20.04.1963, variante in corso d'opera n° 935/79 del 24.12.1979 per la sola realizzazione della copertura, variante in corso d'opera n° 980/80 del 24.09.1980, variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981, e di una concessione in sanatoria n° 4345 rilasciata il 03.04.1995

Il fabbricato e, in possesso di certificato di Abitabilita, rilasciato il 05-04-1965 con il n. 4995 e di una formale e obbligatoria richiesta inviata al Comune di Pescara in data 04.01.1984 con protocollo n° 1315/84 e di trasmissione dalla Prefettura di Pescara relativamente alla verifica delle opere in cemento armato n°40480 del 12.12.1963.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE e, in corso di rilascio
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto idrico.

Sulla base della documentazione verificata tramite l'acceso agli atti depositati negli archivi del comune di Pescara e da un controllo presso gli uffici Provinciali del Catasto, ho verificato la regolarita, urbanistica in riferimento alla concessione a sanatoria n° 4345/95 e la regolarita, catastale dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali pendenti a saldo 2024 € 4510,42.

(fonte Studio Di Blasio-amministrazione condomini – via Cigno 26-Pescara)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto e, formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 1 sub 9

DESCRIZIONE

L'immobile e, sito nel comune di Pescara, al primo piano di un fabbricato di cinque livelli, ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. L'immobile in oggetto, con altezza interna di m 2,96, comprende un ingresso, una cucina/soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, e due balconi.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITAI

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

- **** Omissis **** (Proprieta, 1/1)

CONFINI

OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	68,10 mq	1	68,10 mq	2,96 m	1
Balcone scoperto	5,12 mq	5,70 mq	0,25	1,43 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				**69,53 mq**		
Incidenza condominiale:				**8,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**75,09 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/01/1986** al **16/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 809, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 423,00 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	809	9	2	A2	1	4	58 mq	351,19 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di ristrutturazione per nuovi impianti, elettrico e termo idrico sanitario, adeguamento degli infissi.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione risulta il cortile di ingresso su via Tavo parte comune

SERVITUI , CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti servitu,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni sono in cemento armato,

L'esposizione delle facciate: ovest, sud

altezza interna: m.2.96

Strutture verticali: telaio in cemento armato e tamponatura in laterizio-discrete condizioni

Solai: laterocemento con finitura ad intonaco civile;

Copertura: a falde

Manto di copertura: lamiera

Pareti esterne ed interne: intonaco civile

Pavimentazione interna: marmo ricomposto e ceramica per il wc

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, vetro unico, porte tamburate

Volte: intonaco civile

Scale: in cemento armato con rivestimento in pietra (condominiale)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto termico attualmente con collegato ad un generatore termico, impianto idrico sanitario funzionante;

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: assente

Soffitta, cantina o simili. assente

Dotazioni condominiali: locale caldaia, ripostiglio p.terra, cortile di ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/01/1986</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DONAZIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale VINCENTI</td><td>23/01/2023</td><td>42377</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>UR Sede TERAMO (TE)</td><td>12/02/1986</td><td>498</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuita, nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprieta, antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprieta, risulta attualmente invariata.

FORMALITAI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalita, pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
  Iscritto a PESCARA il 22/05/2015
  Reg. gen. 5962 - Reg. part. 952
  Quota: 1/1
  Importo: € 362.595,40
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalita, a carico della procedura
  Note: ISCRIZIONE di Euro 362.595,40 a favore della OIMISSIS. sede FIRENZE (elettivamente domiciliata in Pescara, al viale Gabriele D'Annunzio 91), contro OMISSIS, per DEBITO ESATTORIALE di Euro 181.297,70, con IPOTECA LEGALE gravante su 1/1 piena proprieta, NCEU Pescara Fg.31 nn.809/4-809/5-809/7-809/9 809/10. (Atto amministrativo OMISSIS
  S.P.A. FIRENZE del 21-05-2015 rep.602 iscritto presso la CRRII di Pescara al RG 5962 / RP 952 il 22-05-2015)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO TRIBUNALE
  Iscritto a PESCARA il 10/11/2015
  Reg. gen. 13252 - Reg. part. 2126
  Quota: 1/1
  Importo: € 205.482,60
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalita, a carico della procedura
  Note: ISCRIZIONE di Euro 205.482,60 a favore di OMISSIS (nato il OMISSIS a Pescara, elettivamente domiciliato in Pescara, alla via Falcone e Borsellino 32, presso lo studio OMISSIS), contro OMISSIS, per SENTENZA DI CONDANNA di Euro 100.187,84, con IPOTECA GIUDIZIALE gravante su 1/1 piena proprieta, NCEU Pescara Fg.31 nn.809/4- 809/5-809/7-809/9-809/10. (Atto del Tribunale di Pescara del 25-09-2015 rep.712 iscritto presso la CRRII di Pescara al RG 13252 / RP 2126 il 10-11-2015)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona “B3” finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

REGOLARITAI EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n° 12585/2/1820 del 20.04.1963, variante in corso d'opera n° 935/79 del 24.12.1979 per la sola realizzazione della copertura, variante in corso d'opera n° 980/80 del 24.09.1980, variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981, e di una concessione in sanatoria n° 4345 rilasciata il 03.04.1995

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato e, in possesso di certificato di Abitabilita, rilasciato il 05-04-1965 con il n. 4995 e di una formale e obbligatoria richiesta inviata al Comune di Pescara in data 04.01.1984 con protocollo n° 1315/84 e di trasmissione dalla Prefettura di Pescara relativamente alla verifica delle opere in cemento armato n°40480 del 12.12.1963.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE e, in corso di rilascio
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto idrico.

Sulla base della documentazione verificata tramite l'acceso agli atti depositati negli archivi del comune di Pescara e da un controllo presso gli uffici Provinciali del Catasto, ho verificato la non regolarita, urbanistica in riferimento alla variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981 ma e, conforme alla planimetria catastale dell'immobile.

Gli interventi edilizi realizzati in difformita, del Permesso di Costruire possono essere sanati, e per il costo della SCIA in sanatoria si deve considerare il pagamento per la regolarizzazione dell'abuso di € 516,00, il costo dei diritti istruttori di circa € 130,00 e il costo del professionista che sara, incaricato della pratica di circa € 4000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali pendenti a saldo 2024 € 977, 95.

(fonte Studio Di Blasio-amministrazione condomini – via Cigno 26-Pescara)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto e, formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 3** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.29, piano T sub 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato

ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.

Antistante il locale insiste un'area comune scoperta e recintata che puo, essere adibita a parcheggio.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITAI

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

- **** Omissis **** (Proprieta, 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

OMISSIS

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	23,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	4,25 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**27,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**27,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/01/1986** al **16/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 809, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 22 Rendita € 59,08 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	809	1	2	C2	2	22	0 mq	59,08 €	2	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

STATO CONSERVATIVO

l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di manutenzione per le finiture interne (pavimento e intonaci) per l'impianto elettrico e per gli infissi.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione risulta un cortile in comune con altro sub, recintato, con ingresso carrabile su via Cigno.

SERVITUI , CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti servitu,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni sono in cemento armato,

L'esposizione delle facciate: ovest, sud

altezza interna: m.4.25

Strutture verticali: telaio in cemento armato e tamponatura in laterizio-discrete condizioni

Solai: laterocemento con finitura ad intonaco civile;

Copertura: a falde

Manto di copertura: lamiera

Pareti esterne ed interne: intonaco civile

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: serranda in lamiera zincata e infissi in ferro

Volte: intonaco civile

Scale: in cemento armato con rivestimento in pietra (condominiale)

Impianto impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto termico assente, impianto idrico sanitario assente;

Terreno esclusivo: assente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Posto auto: in comune

Soffitta, cantina o simili. assente

Dotazioni condominiali: locale caldaia, ripostiglio p.terra, cortile di ingresso

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 23/01/1986</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DONAZIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale VINCENTI</td><td>23/01/2023</td><td>42377</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>UR Sede TERAMO (TE)</td><td>12/02/1986</td><td>498</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuita, nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprieta, antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprieta, risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona “B3” finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

REGOLARITAI EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n° 12585/2/1820 del 20.04.1963, variante in corso d'opera n° 935/79 del 24.12.1979 per la sola realizzazione della copertura, variante in corso d'opera n° 980/80 del 24.09.1980, variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981, e di una concessione in sanatoria n° 4345 rilasciata il 03.04.1995

Il fabbricato e, in possesso di certificato di Abitabilita, rilasciato il 05-04-1965 con il n. 4995 e di una formale e obbligatoria richiesta inviata al Comune di Pescara in data 04.01.1984 con protocollo n° 1315/84 e di trasmissione dalla Prefettura di Pescara relativamente alla verifica delle opere in cemento armato n°40480 del 12.12.1963.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE e, in corso di rilascio
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto idrico.

Sulla base della documentazione verificata tramite l’acceso agli atti depositati negli archivi del comune di Pescara e da un controllo presso gli uffici Provinciali del Catasto, ho verificato la non regolarita, urbanistica in riferimento alla variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981 ma e, conforme alla planimetria catastale dell'immobile.

Gli interventi edilizi realizzati in difformita, al titolo edilizio possono essere sanati con la SCIA in sanatoria, prevista dall'art.37 del DPR 380/2001, per la quale vanno considerati i costi per la regolarizzazione dell'abuso, di € 516,00, per i diritti istruttoria, di circa € 130,00, e per il professionista che sara, incaricato della pratica, pari a circa € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono presenti oneri condominiali pendenti a saldo 2024 € 115, 77.

(fonte Studio Di Blasio-amministrazione condomini – via Cigno 26-Pescara)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto e, formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 4** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.31, piano T sub 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato

ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.

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

Per il bene in questione e, stato effettuato un accesso forzoso in data 27/02/2025.

Custode delle chiavi: AVV.COLITTI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITAI

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

- **** Omissis **** (Proprieta, 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

OMISSIS

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	27,00 mq	31,50 mq	1	31,50 mq	4,25 m	T
			Totale superficie convenzionale:	31,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	31,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/01/1986** al **16/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 809, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 24 Superficie catastale 29 mq Rendita € 250,38 Piano T

DATI CATASTALI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	31	809	2	2	C1	3	24	29 mq	250,38 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di manutenzione per le finiture interne (pavimento e intonaci) per l'impianto elettrico, idrico sanitario e per gli infissi. E' presente un radiatore di ghisa (probabilmente collegato alla centrale termica dismessa) per cui l'impianto termico e, da considerarsi inesistente.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni adiacenti

SERVITUI , CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti servitu,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni sono in cemento armato,

L'esposizione delle facciate: ovest, sud

altezza interna: m.4.25

Strutture verticali: telaio in cemento armato e tamponatura in laterizio-discrete condizioni

Solai: laterocemento con finitura ad intonaco civile;

Copertura: a falde

Manto di copertura: lamiera

Pareti esterne ed interne: intonaco civile

Pavimentazione interna: ceramica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infissi esterni ed interni: serranda in lamiera zincata e infissi in ferro

Volte: intonaco civile

Scale: in cemento armato con rivestimento in pietra (condominiale)

Impianto impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto termico assente, impianto idrico sanitario da ripristinare;

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: in comune

Soffitta, cantina o simili. assente

Dotazioni condominiali: locale caldaia, ripostiglio p.terra, cortile di ingresso

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 23/01/1986</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DONAZIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale VINCENTI</td><td>23/01/2023</td><td>42377</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>UR Sede TERAMO (TE)</td><td>12/02/1986</td><td>498</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Sussiste continuita, nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprieta, antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprieta, risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

REGOLARITAI EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n° 12585/2/1820 del 20.04.1963, variante in corso d'opera n° 935/79 del 24.12.1979 per la sola realizzazione della copertura, variante in corso d'opera n° 980/80 del 24.09.1980, variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981, e di una concessione in sanatoria n° 4345 rilasciata il 03.04.1995

Il fabbricato e, in possesso di certificato di Abitabilita, rilasciato il 05-04-1965 con il n. 4995 e di una formale e obbligatoria richiesta inviata al Comune di Pescara in data 04.01.1984 con protocollo n° 1315/84 e di trasmissione dalla Prefettura di Pescara relativamente alla verifica delle opere in cemento armato n°40480 del 12.12.1963.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE e, in corso di rilascio
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto idrico.

Sulla base della documentazione verificata tramite l'acceso agli atti depositati negli archivi del comune di Pescara e da un controllo presso gli uffici Provinciali del Catasto, ho verificato la non regolarita, urbanistica in riferimento alla variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981 ma e, conforme alla planimetria catastale dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli interventi edilizi realizzati in difformita, al titolo edilizio possono essere sanati con la SCIA in sanatoria, prevista dall'art.37 del DPR 380/2001, per la quale vanno considerati i costi per la regolarizzazione dell'abuso, di € 516,00, per i diritti istruttoria, di circa € 130,00, e per il professionista che sara, incaricato della pratica, pari a circa € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali pendenti a saldo 2024 € 115, 77.

(fonte Studio Di Blasio-amministrazione condomini – via Cigno 26-Pescara)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto e, formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 5** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.33, piano T sub 3

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato

ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.

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

Per il bene in questione e, stato effettuato un accesso forzoso in data 27/02/2025.

Custode delle chiavi: AVV.COLITTI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITAI

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

- **** Omissis **** (Proprieta, 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

OMISSIS

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	29,50 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	4,25 m	T
			Totale superficie convenzionale:	32,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/01/1986** al **16/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 809, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 30 Superficie catastale 32 mq Rendita € 312,97 Piano T

DATI CATASTALI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	31	809	3	2	C1	3	30	32 mq	312,97 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto all'accatastamento la difformita, e, relativa alla presenza di un piccolo bagno e di un soppalco

STATO CONSERVATIVO

l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di manutenzione per le finiture interne (pavimento e intonaci) per l'impianto elettrico, idrico sanitario e per gli infissi. E' presente un radiatore di ghisa (probabilmente collegato alla centrale termica dismessa) per cui l'impianto termico e, da considerarsi inesistente.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni adiacenti

SERVITUI, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti servitu,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni sono in cemento armato,

L'esposizione delle facciate: est

altezza interna: m.4.25

Strutture verticali: telaio in cemento armato e tamponatura in laterizio-discrete condizioni

Solai: laterocemento con finitura ad intonaco civile;

Copertura: a falde

Manto di copertura: lamiera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pareti esterne ed interne: intonaco civile

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: serranda in lamiera zincata e infissi in ferro

Volte: intonaco civile

Scale: in cemento armato con rivestimento in pietra (condominiale)

Impianto impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto termico assente, impianto idrico sanitario da ripristinare;

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: assente

Soffitta, cantina o simili. assente

Dotazioni condominiali: locale caldaia, ripostiglio p.terra, cortile di ingresso

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/01/1986</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DONAZIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale VINCENTI</td><td>23/01/2023</td><td>42377</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>UR Sede TERAMO (TE)</td><td>12/02/1986</td><td>498</td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuita, nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprieta, antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprieta, risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

REGOLARITAI EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n° 12585/2/1820 del 20.04.1963, variante in corso d'opera n° 935/79 del 24.12.1979 per la sola realizzazione della copertura, variante in corso d'opera n° 980/80 del 24.09.1980, variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981, e di una concessione in sanatoria n° 4345 rilasciata il 03.04.1995

Il fabbricato e, in possesso di certificato di Abitabilita, rilasciato il 05-04-1965 con il n. 4995 e di una formale e obbligatoria richiesta inviata al Comune di Pescara in data 04.01.1984 con protocollo n° 1315/84 e di trasmissione dalla Prefettura di Pescara relativamente alla verifica delle opere in cemento armato n°40480 del 12.12.1963.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE e, in corso di rilascio
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto idrico.

Sulla base della documentazione verificata tramite l'acceso agli atti depositati negli archivi del comune di Pescara e da un controllo presso gli uffici Provinciali del Catasto, ho verificato la non regolarita, urbanistica in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riferimento alla variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981 e non e, conforme alla planimetria catastale dell'immobile.

Gli interventi edilizi realizzati in difformita, al titolo edilizio possono essere sanati con la SCIA in sanatoria, prevista dall'art.37 del DPR 380/2001, per la quale vanno considerati i costi per la regolarizzazione dell'abuso, di € 516,00, per i diritti istruttoria, di circa € 130,00, e per il professionista che sara, incaricato della pratica, pari a circa € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali pendenti a saldo 2024 € 115, 77.

(fonte Studio Di Blasio-amministrazione condomini – via Cigno 26-Pescara)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto e, formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 6** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.75, piano T sub 4

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato

ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.

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

Per il bene in questione e, stato effettuato un accesso forzoso in data 27/02/2025.

Custode delle chiavi: AVV.COLITTI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITAI

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

- **** Omissis **** (Proprieta, 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

OMISSIS

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	63,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	4,25 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**71,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**71,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/01/1986** al **16/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 809, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 59 Superficie catastale 71 mq Rendita € 527,15 Piano T

DATI CATASTALI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	31	809	4	2	C1	2	59	71 mq	527,15 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto all'accatastamento la difformita, e, relativa alla presenza di un locale con un piccolo bagno

STATO CONSERVATIVO

l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di manutenzione per le finiture interne (pavimento e intonaci) per l'impianto elettrico, idrico sanitario e per gli infissi. L'impianto termico e, da considerarsi inesistente.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni adiacenti

SERVITUI, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti servitu,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni sono in cemento armato,

L'esposizione delle facciate: nord e est

altezza interna: m.4.25

Strutture verticali: telaio in cemento armato e tamponatura in laterizio-discrete condizioni

Solai: laterocemento con finitura ad intonaco civile;

Copertura: a falde

Manto di copertura: lamiera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pareti esterne ed interne: intonaco civile

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: serranda in lamiera zincata e infissi in ferro

Volte: intonaco civile

Scale: in cemento armato con rivestimento in pietra (condominiale)

Impianto impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto termico assente, impianto idrico sanitario da ripristinare;

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: assente

Soffitta, cantina o simili. assente

Dotazioni condominiali: locale caldaia, ripostiglio p.terra, cortile di ingresso

STATO DI OCCUPAZIONE

Con sentenza "Accordo di separazione personale" stipulata il 05/10/2015 dal pubblico Ministero dott. Andrea Papalia del Tribunale di Pescara, viene concesso il diritto di abitazione (ex art. 1022 cc) alla Sig.ra **** Omissis **** , nata a Pescara il 09/11/1951.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="7">Dal 23/01/1986</td><td rowspan="7">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DONAZIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale VINCENTI</td><td>23/01/2023</td><td>42377</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	UR Sede TERAMO (TE)	12/02/1986	498	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuita, nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprieta, antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprieta, risulta attualmente invariata.

FORMALITAI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalita, pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
  Iscritto a PESCARA il 22/05/2015
  Reg. gen. 5962 - Reg. part. 952
  Quota: 1/1
  Importo: € 362.595,40
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalita, a carico della procedura
  Note: ISCRIZIONE di Euro 362.595,40 a favore della OIMISSIS. sede FIRENZE (elettivamente domiciliata in Pescara, al viale Gabriele D'Annunzio 91), contro OMISSIS, per DEBITO ESATTORIALE di Euro 181.297,70, con IPOTECA LEGALE gravante su 1/1 piena proprieta, NCEU Pescara Fg.31 nn.809/4-809/5-809/7-809/9 809/10. (Atto amministrativo OMISSIS
  S.P.A. FIRENZE del 21-05-2015 rep.602 iscritto presso la CRRII di Pescara al RG 5962 / RP 952 il 22-05-2015)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO TRIBUNALE
  Iscritto a PESCARA il 10/11/2015
  Reg. gen. 13252 - Reg. part. 2126
  Quota: 1/1
  Importo: € 205.482,60
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalita, a carico della procedura
  Note: ISCRIZIONE di Euro 205.482,60 a favore di OMISSIS (nato il OMISSIS a Pescara, elettivamente domiciliato in Pescara, alla via Falcone e Borsellino 32, presso lo studio OMISSIS), contro OMISSIS, per SENTENZA DI CONDANNA di Euro 100.187,84, con IPOTECA GIUDIZIALE gravante su 1/1 piena proprieta, NCEU Pescara Fg.31 nn.809/4- 809/5-809/7-809/9-809/10. (Atto del Tribunale di Pescara del 25-09-2015 rep.712 iscritto presso la CRRII di Pescara al RG 13252 / RP 2126 il 10-11-2015)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona “B3” finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

REGOLARITAI EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n° 12585/2/1820 del 20.04.1963, variante in corso d'opera n° 935/79 del 24.12.1979 per la sola realizzazione della copertura, variante in corso d'opera n° 980/80 del 24.09.1980, variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981, e di una concessione in sanatoria n° 4345 rilasciata il 03.04.1995

Il fabbricato e, in possesso di certificato di Abitabilita, rilasciato il 05-04-1965 con il n. 4995 e di una formale e obbligatoria richiesta inviata al Comune di Pescara in data 04.01.1984 con protocollo n° 1315/84 e di trasmissione dalla Prefettura di Pescara relativamente alla verifica delle opere in cemento armato n°40480 del 12.12.1963.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE e, in corso di rilascio
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto idrico.

Sulla base della documentazione verificata tramite l’acceso agli atti depositati negli archivi del comune di Pescara e da un controllo presso gli uffici Provinciali del Catasto, ho verificato la non regolarita, urbanistica in riferimento alla variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981 e non e, conforme alla planimetria catastale dell'immobile.

Gli interventi edilizi realizzati in difformita, al titolo edilizio possono essere sanati con la SCIA in sanatoria, prevista dall'art.37 del DPR 380/2001, per la quale vanno considerati i costi per la regolarizzazione dell'abuso,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di € 516,00, per i diritti istruttoria, di circa € 130,00, e per il professionista che sara, incaricato della pratica, pari a circa € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali pendenti a saldo 2024 € 49,57.

(fonte Studio Di Blasio-amministrazione condomini – via Cigno 26-Pescara)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto e, formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 7** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.77, piano T sub 5

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato

ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITAI

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

- **** Omissis **** (Proprieta, 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

cortile comune-via tavo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	43,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	4,25 m	T
			Totale superficie convenzionale:	49,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	49,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/01/1986** al **16/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 809, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 43 Superficie catastale 49 mq Rendita € 448,59 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	809	5	2	C1	3	43	49 mq	448,59 €	T	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto all'accatastamento la difformita, e, relativa alla presenza di un piccolo bagno

STATO CONSERVATIVO

l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di manutenzione per le finiture interne (pavimento e intonaci) per l'impianto elettrico, idrico sanitario e per gli infissi. L'impianto termico e, inesistente.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni adiacenti

SERVITUI , CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti servitu,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni sono in cemento armato,

L'esposizione delle facciate: nord e ovest

altezza interna: m.4.25

Strutture verticali: telaio in cemento armato e tamponatura in laterizio-discrete condizioni

Solai: laterocemento con finitura ad intonaco civile;

Copertura: a falde

Manto di copertura: lamiera

Pareti esterne ed interne: intonaco civile

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: serranda in lamiera zincata e infissi in ferro

Volte: intonaco civile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scale: in cemento armato con rivestimento in pietra (condominiale)

Impianto impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto termico assente, impianto idrico sanitario da ripristinare;

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: assente

Soffitta, cantina o simili. assente

Dotazioni condominiali: locale caldaia, ripostiglio p.terra, cortile di ingresso

STATO DI OCCUPAZIONE

Con sentenza "Accordo di separazione personale" stipulata il 05/10/2015 dal pubblico Ministero dott. Andrea Papalia del Tribunale di Pescara, viene concesso il diritto di abitazione (ex art. 1022 cc) alla Sig.ra **** Omissis **** , nata a Pescara il 09/11/1951.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/01/1986</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DONAZIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale VINCENTI</td><td>23/01/2023</td><td>42377</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>UR Sede TERAMO (TE)</td><td>12/02/1986</td><td>498</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Sussiste continuita, nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprieta, antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprieta, risulta attualmente invariata.

FORMALITAI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalita, pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
  Iscritto a PESCARA il 22/05/2015
  Reg. gen. 5962 - Reg. part. 952
  Quota: 1/1
  Importo: € 362.595,40
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalita, a carico della procedura
  Note: ISCRIZIONE di Euro 362.595,40 a favore della OIMISSIS. sede FIRENZE (elettivamente domiciliata in Pescara, al viale Gabriele D'Annunzio 91), contro OMISSIS, per DEBITO ESATTORIALE di Euro 181.297,70, con IPOTECA LEGALE gravante su 1/1 piena proprieta, NCEU Pescara Fg.31 nn.809/4-809/5-809/7-809/9 809/10. (Atto amministrativo OMISSIS
  S.P.A. FIRENZE del 21-05-2015 rep.602 iscritto presso la CRRII di Pescara al RG 5962 / RP 952 il 22-05-2015)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO TRIBUNALE
  Iscritto a PESCARA il 10/11/2015
  Reg. gen. 13252 - Reg. part. 2126
  Quota: 1/1
  Importo: € 205.482,60
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalita, a carico della procedura
  Note: ISCRIZIONE di Euro 205.482,60 a favore di OMISSIS (nato il OMISSIS a Pescara, elettivamente domiciliato in Pescara, alla via Falcone e Borsellino 32, presso lo studio OMISSIS), contro OMISSIS, per SENTENZA DI CONDANNA di Euro 100.187,84, con IPOTECA GIUDIZIALE gravante su 1/1 piena proprieta, NCEU Pescara Fg.31 nn.809/4- 809/5-809/7-809/9-809/10. (Atto del Tribunale di Pescara del 25-09-2015 rep.712 iscritto presso la CRRII di Pescara al RG 13252 / RP 2126 il 10-11-2015)

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

REGOLARITAI EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n° 12585/2/1820 del 20.04.1963, variante in corso d'opera n° 935/79 del 24.12.1979 per la sola realizzazione della copertura, variante in corso d'opera n° 980/80 del 24.09.1980, variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981, e di una concessione in sanatoria n° 4345 rilasciata il 03.04.1995

Il fabbricato e, in possesso di certificato di Abitabilita, rilasciato il 05-04-1965 con il n. 4995 e di una formale e obbligatoria richiesta inviata al Comune di Pescara in data 04.01.1984 con protocollo n° 1315/84 e di trasmissione dalla Prefettura di Pescara relativamente alla verifica delle opere in cemento armato n°40480 del 12.12.1963.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE e, in corso di rilascio.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto idrico.

Sulla base della documentazione verificata tramite l'acceso agli atti depositati negli archivi del comune di Pescara e da un controllo presso gli uffici Provinciali del Catasto, ho verificato la non regolarita, urbanistica in riferimento alla variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981 e non e, conforme alla planimetria catastale dell'immobile.

Gli interventi edilizi realizzati in difformita, al titolo edilizio possono essere sanati con la SCIA in sanatoria, prevista dall'art.37 del DPR 380/2001, per la quale vanno considerati i costi per la regolarizzazione dell'abuso, di € 516,00, per i diritti istruttoria, di circa € 130,00, e per il professionista che sara, incaricato della pratica, pari a circa € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali pendenti a saldo 2024 € 141,21.

(fonte Studio Di Blasio-amministrazione condomini – via Cigno 26-Pescara)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto e, formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 8** - Garage ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.27, piano T sub 10

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato

ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.

L'immobile e, adiacente all'area comune con il sub 1, recintata e dotata di passo carrabile.

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

Per il bene in questione e, stato effettuato un accesso forzoso in data 27/02/2025.

Custode delle chiavi: AVV.COLITTI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITAI

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

- **** Omissis **** (Proprieta, 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

OMISSIS

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,80 m	T
			Totale superficie convenzionale:	29,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/01/1986** al **16/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 809, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 23 Superficie catastale 29 mq Rendita € 89,09 Piano T

DATI CATASTALI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	31	809	10	2	C6	4	23	29 mq	89,09 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non e, conforme allo stato reale in quanto e, presente una porta non riportata nel grafico.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di manutenzione per le finiture interne (pavimento e intonaci) e per l'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione risulta un cortile in comune con altro sub, recintato, con ingresso carrabile su via Cigno.

SERVITUI, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti servitu,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni sono in cemento armato,

L'esposizione delle facciate: est, ovest, sud

altezza interna: m.2.80

Strutture verticali: telaio in cemento armato e tamponatura in laterizio-discrete condizioni

Solai: laterocemento con finitura ad intonaco civile;

Copertura: piana

Manto di copertura: laterocemento-guaina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pareti esterne ed interne: intonaco civile

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: serranda in lamiera zincata

Volte: intonaco civile

Scale: assenti

Impianto impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto termico assente, impianto idrico sanitario assente;

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: cortile in comune

Soffitta, cantina o simili. assente

Dotazioni condominiali: assenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/01/1986**	**** Omissis ****	**DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pubblico ufficiale VINCENTI	23/01/2023	42377	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UR Sede TERAMO (TE)	12/02/1986	498	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuita, nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprieta, antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprieta, risulta attualmente invariata.

FORMALITAI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalita, pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
  Iscritto a PESCARA il 22/05/2015
  Reg. gen. 5962 - Reg. part. 952
  Quota: 1/1
  Importo: € 362.595,40
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalita, a carico della procedura
  Note: ISCRIZIONE di Euro 362.595,40 a favore della OIMISSIS. sede FIRENZE (elettivamente domiciliata in Pescara, al viale Gabriele D'Annunzio 91), contro OMISSIS, per DEBITO ESATTORIALE di Euro 181.297,70, con IPOTECA LEGALE gravante su 1/1 piena proprieta, NCEU Pescara Fg.31 nn.809/4-809/5-809/7-809/9 809/10. (Atto amministrativo OMISSIS
  S.P.A. FIRENZE del 21-05-2015 rep.602 iscritto presso la CRRII di Pescara al RG 5962 / RP 952 il 22-05-2015)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO TRIBUNALE
  Iscritto a PESCARA il 10/11/2015
  Reg. gen. 13252 - Reg. part. 2126
  Quota: 1/1
  Importo: € 205.482,60
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalita, a carico della procedura
  Note: ISCRIZIONE di Euro 205.482,60 a favore di OMISSIS (nato il OMISSIS a Pescara, elettivamente domiciliato in Pescara, alla via Falcone e Borsellino 32, presso lo studio OMISSIS), contro OMISSIS, per SENTENZA DI CONDANNA di Euro 100.187,84, con IPOTECA GIUDIZIALE gravante su 1/1 piena proprieta, NCEU Pescara Fg.31 nn.809/4- 809/5-809/7-809/9-809/10. (Atto del Tribunale di Pescara del 25-09-2015 rep.712 iscritto presso la CRRII di Pescara al RG 13252 / RP 2126 il 10-11-2015)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona “B3” finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

REGOLARITAI EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n° 12585/2/1820 del 20.04.1963, variante in corso d'opera n° 935/79 del 24.12.1979 per la sola realizzazione della copertura, variante in corso d'opera n° 980/80 del 24.09.1980, variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981, e di una concessione in sanatoria n° 4345 rilasciata il 03.04.1995

Il fabbricato e, in possesso di certificato di Abitabilita, rilasciato il 05-04-1965 con il n. 4995 e di una formale e obbligatoria richiesta inviata al Comune di Pescara in data 04.01.1984 con protocollo n° 1315/84 e di trasmissione dalla Prefettura di Pescara relativamente alla verifica delle opere in cemento armato n°40480 del 12.12.1963.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE e, in corso di rilascio.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformita, dell'impianto idrico.

Sulla base della documentazione verificata tramite l’accesso agli atti depositati negli archivi del comune di Pescara e da un controllo presso gli uffici Provinciali del Catasto, ho verificato la regolarita, urbanistica in riferimento alla variante in corso d'opera n° 0429/81 del 31.08.1981 e la non conformita, alla planimetria catastale dell'immobile (presenza della porta su altro sub).

Gli interventi edilizi realizzati in difformita, al titolo edilizio possono essere sanati con la SCIA in sanatoria, prevista dall'art.37 del DPR 380/2001, per la quale vanno considerati i costi per la regolarizzazione dell'abuso, di € 516,00, per i diritti istruttoria, di circa € 130,00, e per il professionista che sara, incaricato della pratica, pari a circa € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si e, a conoscenza di oneri condominiali pendenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Lotto N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 2 sub 7

L'immobile e, sito nel comune di Pescara, al secondo piano di un fabbricato di cinque livelli, ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. L'immobile in oggetto, con altezza interna di m 2,95, presenta la distribuzione interna con un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno, due ripostigli e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2Valore di stima del bene: € 102.359,40

La procedura applicata per definire il valore del bene consiste nel criterio del confronto di mercato e precisamente nel sistema di stima che utilizza come termine di riferimento il valore medio ricavato dalle fasce di prezzo al metro quadrato applicate dal mercato immobiliare della zona per beni simili. Tali prezzi medi vengono opportunamente modificati per considerare le differenti caratteristiche tecniche ed economiche che rendono dissimile l'immobile stimato dalla media dei prezzi presa come riferimento. H stata inoltre fatta una verifica tramite indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Alla luce di quanto sopra si calcola la riduzione del valore dell'immobile sulla base del diritto di abitazione determinato dal coefficiente basato sull'eta, del beneficiario.

Per l'eta, della signora **** Omissis **** di anni 74, compresa da 73 a 75 anni, il coefficiente di riduzione e, del 35% del valore immobiliare gia, definito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 2 sub 7	143,16 mq	1.100,00 €/mq	€ 157.476,00	65,00%	€ 102.359,40
				Valore di stima:	€ 102.359,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

- **Lotto N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 1 sub 9

L'immobile e, sito nel comune di Pescara, al primo piano di un fabbricato di cinque livelli, ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. L'immobile in oggetto, con altezza interna di m 2,96, comprende un ingresso, una cucina/soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2Valore di stima del bene: € 75.090,00

La procedura applicata per definire il valore del bene consiste nel criterio del confronto di mercato e precisamente nel sistema di stima che utilizza come termine di riferimento il valore medio ricavato dalle fasce di prezzo al metro quadrato applicate dal mercato immobiliare della zona per beni simili. Tali prezzi medi vengono opportunamente modificati per considerare le differenti caratteristiche tecniche ed economiche che rendono dissimile l'immobile stimato dalla media dei prezzi presa come riferimento. H stata inoltre fatta una verifica tramite indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 1 sub 9	75,09 mq	1.000,00 €/mq	€ 75.090,00	100,00%	€ 75.090,00
				Valore di stima:	€ 75.090,00

LOTTO 3

- **Lotto N° 3** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.29, piano T sub 1

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. Antistante il locale insiste un'area comune scoperta e recintata che puo, essere adibita a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2Valore di stima del bene: € 17.226,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La procedura applicata per definire il valore del bene consiste nel criterio del confronto di mercato e precisamente nel sistema di stima che utilizza come termine di riferimento il valore medio ricavato dalle fasce di prezzo al metro quadrato applicate dal mercato immobiliare della zona per beni simili. Tali prezzi medi vengono opportunamente modificati per considerare le differenti caratteristiche tecniche ed economiche che rendono dissimile l'immobile stimato dalla media dei prezzi presa come riferimento. È stata inoltre fatta una verifica tramite indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Pescara (PE) - VIA CIGNO n.29, piano T sub 1	27,00 mq	600,00 €/mq	€ 17.226,00	100,00%	€ 17.226,00
				Valore di stima:	€ 17.226,00

LOTTO 4

- **Lotto N° 4** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.31, piano T sub 2

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1Valore di stima del bene: € 25.504,00

La procedura applicata per definire il valore del bene consiste nel criterio del confronto di mercato e precisamente nel sistema di stima che utilizza come termine di riferimento il valore medio ricavato dalle fasce di prezzo al metro quadrato applicate dal mercato immobiliare della zona per beni simili. Tali prezzi medi vengono opportunamente modificati per considerare le differenti caratteristiche tecniche ed economiche che rendono dissimile l'immobile stimato dalla media dei prezzi presa come riferimento. È stata inoltre fatta una verifica tramite indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 4 - Negozio Pescara (PE) - VIA CIGNO n.31, piano T sub 2	31,50 mq	800,00 €/mq	€ 25.504,00	100,00%	€ 25.504,00
				Valore di stima:	€ 25.504,00

LOTTO 5

- **Lotto N° 5** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.33, piano T sub 3

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1Valore di stima del bene: € 25.880,00

La procedura applicata per definire il valore del bene consiste nel criterio del confronto di mercato e precisamente nel sistema di stima che utilizza come termine di riferimento il valore medio ricavato dalle fasce di prezzo al metro quadrato applicate dal mercato immobiliare della zona per beni simili. Tali prezzi medi vengono opportunamente modificati per considerare le differenti caratteristiche tecniche ed economiche che rendono dissimile l'immobile stimato dalla media dei prezzi presa come riferimento. H stata inoltre fatta una verifica tramite indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Negozio Pescara (PE) - VIA CIGNO n.33, piano T sub 3	32,00 mq	800,00 €/mq	€ 25.880,00	100,00%	€ 25.880,00
				Valore di stima:	€ 25.880,00

LOTTO 6

- **Lotto N° 6** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.75, piano T sub 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1Valore di stima del bene: € 47.073,00

La procedura applicata per definire il valore del bene consiste nel criterio del confronto di mercato e precisamente nel sistema di stima che utilizza come termine di riferimento il valore medio ricavato dalle fasce di prezzo al metro quadrato applicate dal mercato immobiliare della zona per beni simili. Tali prezzi medi vengono opportunamente modificati per considerare le differenti caratteristiche tecniche ed economiche che rendono dissimile l'immobile stimato dalla media dei prezzi presa come riferimento. H stata inoltre fatta una verifica tramite indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Alla luce di quanto sopra si calcola la riduzione del valore dell'immobile sulla base del diritto di abitazione determinato dal coefficiente basato sull'eta, del beneficiario.

Per l'eta, della signora **** Omissis **** di anni 74, compresa da 73 a 75 anni, il coefficiente di riduzione e, del 35% del valore immobiliare gia, definito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Pescara (PE) - VIA TAVO n.75, piano T sub 4	71,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 72.420,00	65,00%	€ 47.073,00
				Valore di stima:	€ 47.073,00

LOTTO 7

- **Lotto N° 7** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.77, piano T sub 5

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1Valore di stima del bene: € 49.000,00

La procedura applicata per definire il valore del bene consiste nel criterio del confronto di mercato e precisamente nel sistema di stima che utilizza come termine di riferimento il valore medio ricavato dalle fasce di prezzo al metro quadrato applicate dal mercato immobiliare della zona per beni simili. Tali prezzi medi vengono opportunamente modificati per considerare le differenti caratteristiche tecniche ed economiche che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rendono dissimile l'immobile stimato dalla media dei prezzi presa come riferimento. È stata inoltre fatta una verifica tramite indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Negozio Pescara (PE) - VIA TAVO n.77, piano T sub 5	49,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
				Valore di stima:	€ 49.000,00

LOTTO 8

- **Lotto N° 8** - Garage ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.27, piano T sub 10

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. L'immobile e, adiacente all'area comune con il sub 1, recintata e dotata di passo carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6Valore di stima del bene: € 23.200,00

La procedura applicata per definire il valore del bene consiste nel criterio del confronto di mercato e precisamente nel sistema di stima che utilizza come termine di riferimento il valore medio ricavato dalle fasce di prezzo al metro quadrato applicate dal mercato immobiliare della zona per beni simili. Tali prezzi medi vengono opportunamente modificati per considerare le differenti caratteristiche tecniche ed economiche che rendono dissimile l'immobile stimato dalla media dei prezzi presa come riferimento. È stata inoltre fatta una verifica tramite indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Pescara (PE) - VIA CIGNO n.27, piano T	29,00 mq	800,00 €/mq	€ 23.200,00	100,00%	€ 23.200,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub 10					
				Valore di stima:	€ 23.200,00

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 19/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mucci Umberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Deposito cemento armato alla Prefettura di Pescara (Aggiornamento al 12/12/1963)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativi catastali (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Stralcio satellitare (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI 1 semestre 2023
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 1 - sub 7 relazione tecnica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 1 - sub 7 documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 1 - sub 7 ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 1 - sub 7 visura e planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 1 - sub 7 pianta
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 2 - sub 9 relazione tecnica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 2 - sub 9 documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 2 - sub 9 ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 2 - sub 9 visura e planimetria catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 2 - sub 9 pianta
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 3 - sub 1 relazione tecnica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 3 - sub 1 documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 3 - sub 1 ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 3 - sub 1 visura e planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 3 - sub 1 pianta
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 4 - sub 2 relazione tecnica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 4 - sub 2 documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 4 - sub 2 ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 4 - sub 2 visura e planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 4 - sub 2 pianta
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 5 sub 3 relazione tecnica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 5 sub 3 documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 5 sub 3 ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 5 sub 3 visura e planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 5 sub 3 pianta
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 6 sub 4 relazione tecnica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 6 sub 4 documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 6 sub 4 ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 6 sub 4 visura e planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 6 sub 4 pianta
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 7 sub 5 relazione tecnica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 7 sub 5 documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 7 sub 5 ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 7 sub 5 visura e planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 7 sub 5 pianta
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 8 sub 10 relazione tecnica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 8 sub 10 documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 8 sub 10 ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 8 sub 10 visura e planimetria catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 1 Altri allegati - lotto 8 sub 10 pianta
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - lotto 1 - titoli edilizi
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - lotto 2 - titoli edilizi
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - lotto 3 - titoli edilizi
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - lotto 4 - titoli edilizi
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - lotto 5 - titoli edilizi
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - lotto 6 - titoli edilizi
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - lotto 7 - titoli edilizi
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - lotto 8 - titoli edilizi
- ✓ N° 1 Altri allegati - VALORI OMI (Aggiornamento al 01/06/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI DONAZIONE E CESSIONE DEI DIRITTI 1986 - ATTO DI TRASCRIZIONE RP 1350 (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI TRASCRIZIONE RP 1351 DEL 1986 (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI TRASCRIZIONE RP 1350 (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - STORIA VENTENNALE (Aggiornamento al 11/02/2025)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **lotto N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 2 sub 7

L'immobile e, sito nel comune di Pescara, al secondo piano di un fabbricato di cinque livelli, ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. L'immobile in oggetto, con altezza interna di m 2,95, presenta la distribuzione interna con un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno, due ripostigli e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

LOTTO 2

- **lotto N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 1 sub 9

L'immobile e, sito nel comune di Pescara, al primo piano di un fabbricato di cinque livelli, ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. L'immobile in oggetto, con altezza interna di m 2,96, comprende un ingresso, una cucina/soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

LOTTO 3

- **lotto N° 3** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.29, piano T sub 1

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. Antistante il locale insiste un'area comune scoperta e recintata che puo, essere adibita a parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

LOTTO 4

- **lotto N° 4** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.31, piano T sub 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

LOTTO 5

- **lotto N° 5** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.33, piano T sub 3

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

LOTTO 6

- **lotto N° 6** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.75, piano T sub 4

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

LOTTO 7

- **lotto N° 7** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA TAVO n.77, piano T sub 5

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

LOTTO 8

- **lotto N° 8** - Garage ubicato a Pescara (PE) - VIA CIGNO n.27, piano T sub 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. L'immobile e, adiacente all'area comune con il sub 1, recintata e dotata di passo carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara , ricade nella Sottozona "B3" finalizzata, secondo l'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, al completamento e recupero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1419/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

lotto N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 2 sub 7		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2	**Superficie**	143,16 mq
Stato conservativo:	l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di ristrutturazione per nuovi impianti, elettrico e termo idrico sanitario, adeguamento degli infissi.		
Descrizione:	L'immobile e, sito nel comune di Pescara, al secondo piano di un fabbricato di cinque livelli, ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. L'immobile in oggetto, con altezza interna di m 2,95, presenta la distribuzione interna con un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno, due ripostigli e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Con sentenza "Accordo di separazione personale" stipulata il 05/10/2015 dal pubblico Ministero dott. Andrea Papalia del Tribunale di Pescara, viene concesso il diritto di abitazione (ex art. 1022 cc) alla Sig.ra **** Omissis **** , nata a Pescara il 09/11/1951.		

LOTTO 2

lotto N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA TAVO n.79, piano 1 sub 9		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2	**Superficie**	75,09 mq
Stato conservativo:	l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di ristrutturazione per nuovi impianti, elettrico e termo idrico sanitario, adeguamento degli infissi.		
Descrizione:	L'immobile e, sito nel comune di Pescara, al primo piano di un fabbricato di cinque livelli, ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. L'immobile in oggetto, con altezza interna di m 2,96, comprende un ingresso, una cucina/soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3

lotto N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA CIGNO n.29, piano T sub 1		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2	**Superficie**	27,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di manutenzione per le finiture interne (pavimento e intonaci) per l'impianto elettrico e per gli infissi.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. Antistante il locale insiste un'area comune scoperta e recintata che puo, essere adibita a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

lotto N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA CIGNO n.31, piano T sub 2		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1	**Superficie**	31,50 mq
Stato conservativo:	l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di manutenzione per le finiture interne (pavimento e intonaci) per l'impianto elettrico, idrico sanitario e per gli infissi. E' presente un radiatore di ghisa (probabilmente collegato alla centrale termica dismessa) per cui l'impianto termico e, da considerarsi inesistente.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5

lotto N° 5 - Negozio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA CIGNO n.33, piano T sub 3		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1	**Superficie**	32,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di manutenzione per le finiture interne (pavimento e intonaci) per l'impianto elettrico, idrico sanitario e per gli infissi. E' presente un radiatore di ghisa (probabilmente collegato alla centrale termica dismessa) per cui l'impianto termico e, da considerarsi inesistente.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

lotto N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA TAVO n.75, piano T sub 4		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1	**Superficie**	71,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di manutenzione per le finiture interne (pavimento e intonaci) per l'impianto elettrico, idrico sanitario e per gli infissi. L'impianto termico e, da considerarsi inesistente.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Con sentenza "Accordo di separazione personale" stipulata il 05/10/2015 dal pubblico Ministero dott. Andrea Papalia del Tribunale di Pescara, viene concesso il diritto di abitazione (ex art. 1022 cc) alla Sig.ra **** Omissis **** , nata a Pescara il 09/11/1951.

LOTTO 7

lotto N° 7 - Negozio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA TAVO n.77, piano T sub 5		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1	**Superficie**	49,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di manutenzione per le finiture interne (pavimento e intonaci) per l'impianto elettrico, idrico sanitario e per gli infissi. L'impianto termico e, inesistente.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Con sentenza "Accordo di separazione personale" stipulata il 05/10/2015 dal pubblico Ministero dott. Andrea Papalia del Tribunale di Pescara, viene concesso il diritto di abitazione (ex art. 1022 cc) alla Sig.ra **** Omissis **** , nata a Pescara il 09/11/1951.		

LOTTO 8

lotto N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA CIGNO n.27, piano T sub 10		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 809, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6	**Superficie**	29,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile e, in mediocre stato conservativo. Necessita di interventi di manutenzione per le finiture interne (pavimento e intonaci) e per l'impianto elettrico.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima e, sito nel comune di Pescara, al piano terra di un fabbricato ubicato in zona di completamento e recupero di PRG, in area periferica a sud-ovest tra la via Tiburtina Valeria ed il fiume Pescara, servita da strutture commerciali e dal trasporto pubblico. Lo stabile e, stato edificato nel 1963 con struttura in cemento armato e con mediocre rifiniture. L'immobile e, adiacente all'area comune con il sub 1,		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	recintata e dotata di passo carrabile.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009