
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cornacchia Achille, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	11

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	19

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 197/2021 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 208.897,50	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 13/05/2022, il sottoscritto Arch. Cornacchia Achille, con studio in Via Antonio Gramsci, 4 - 65122 - Pescara (PE), email achillecornacchia@libero.it, PEC achille.cornacchia@archiworldpec.it, Tel. 085 8623559, Fax 085 27 848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo con piano sottotetto ad uso locali di sgombero facente parte del fabbricato sito in Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo n. 158, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica.

L'appartamento al piano primo, accessibile da scala esterna ad unica rampa, è costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno ed un W.C., balconi lato Nord e lato Est, terrazzo lato Sud ed oltre la corte esclusiva al piano terra.

Il piano sottotetto, accessibile da scala esterna ad unica rampa a sua volta accessibile dal terrazzo posto al piano primo lato Sud, è suddiviso in locali di sgombero e stenditoio con terrazzino sul lato Est.

La suddetta corte esclusiva è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore degli immobili posti al piano terra di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

Su porzione della corte esclusiva (lato Sud) risulta in corso di costruzione un manufatto in c.a. con copertura a terrazzo ad uso garage non censito catastalmente (Bene n. 2).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Autorimessa in corso di costruzione posta al piano terra con copertura a terrazzo praticabile accessibile da scala esterna, insistente su corte esclusiva dell'immobile Bene N. 1, sito a Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo n. 158, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica.

I dati catastali riportati per l'autorimessa sono quelli relativi all'appartamento al piano primo con corte di

pertinenza (Bene n. 1). Su detta corte insiste il garage, in corso di costruzione, non censito al catasto fabbricati ne introdotto in mappa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Terreno di superficie catastale mq 10,0 sito a Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica.

Il terreno, con andamento plani-altimetrico in lieve pendenza, risulta intercluso, posto tra lotti di terreni edificati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Terreno di superficie catastale mq 21,0 sito a Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica.

Il terreno, con andamento plani-altimetrico in lieve pendenza, risulta intercluso, posto tra lotti di terreni edificati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

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



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata per la quota di 1/1 della nuda proprietà, da **** Omissis ****, in virtù di atto di donazione accettata per Notaio Andrea Pastore del 17/11/1981 rep. 8597/2531, trascritto a Pescara (PE) il 23/11/1981 ai nn. 8266/7168. Con il decesso della Sig.ra **** Omissis ****, avvenuto il 12/04/1986, l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore dell'esecutata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata per la quota di 1/1 della nuda proprietà, da **** Omissis ****, in virtù di atto di donazione accettata per Notaio Andrea Pastore del 17/11/1981 rep. 8597/2531, trascritto a Pescara (PE) il 23/11/1981 ai nn. 8266/7168. Con il decesso della Sig.ra **** Omissis ****, avvenuto il 12/04/1986, l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore dell'esecutata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata per la quota di 1/1 della nuda proprietà, da **** Omissis ****, in virtù di atto di donazione accettata per Notaio Andrea Pastore del 17/11/1981 rep. 8597/2531, trascritto a Pescara (PE) il 23/11/1981 ai nn. 8266/7168. Con il decesso della Sig.ra **** Omissis ****, avvenuto il 12/04/1986, l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore dell'esecutata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata per la quota di 1/1 della nuda proprietà, da **** Omissis ****, in virtù di atto di donazione accettata per Notaio Andrea Pastore del 17/11/1981 rep. 8597/2531, trascritto a Pescara (PE) il 23/11/1981 ai nn. 8266/7168. Con il decesso della Sig.ra **** Omissis ****, avvenuto il 12/04/1986, l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore dell'esecutata.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

L'appartamento confina con distacco verso fabbricato individuato dal foglio 43 particella 174 suddiviso in vari subalterni; distacco verso fabbricato individuato dal foglio 43 particella 171 suddiviso in vari subalterni; distacco verso fabbricato individuato dal foglio 43 particella 340 di proprietà **** Omissis ****; distacco verso fabbricato individuato dal foglio 43 particella 407 di proprietà **** Omissis ****; distacco verso fabbricato individuato dal foglio 43 particella 1056 suddiviso in vari subalterni; distacco verso fabbricato individuato dal foglio 43 particella 908 suddiviso in vari subalterni; salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Il garage confina con l'immobile individuato dal foglio 43 particella 300 sub 15 di proprietà **** Omissis ****; l'immobile individuato dal foglio 43 particella 300 sub 13 di proprietà **** Omissis ****; l'immobile individuato dal foglio 43 particella 1056 suddiviso in vari subalterni; l'immobile individuato dal foglio 43 particella 791 di proprietà **** Omissis ****; salvo altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Il terreno confina con l'immobile individuato dal foglio 43 particella 1126 di proprietà **** Omissis ****; l'immobile individuato dal foglio 43 particella 1131 di proprietà dell'esecutata; l'immobile individuato dal foglio 43, particella 1056 che individua un fabbricato suddiviso in vari subalterni; salvo altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Il terreno confina con il terreno individuato dal foglio 43 particella 426 di proprietà dell'esecutata; l'immobile individuato dal foglio 43 particella 1133 di proprietà **** Omissis ****; gli immobili individuati dal foglio 43 particelle 1135 e 811 di proprietà **** Omissis ****; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	117,11 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	2,97 m	1°
Balcone lato Nord	2,48 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	1°
Balcone lato Nord	5,55 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	1°
Balcone/terrazzo lato Sud-Est	57,77 mq	60,00 mq	0,15	9,00 mq	0,00 m	1°
Piano sottotetto	70,41 mq	84,55 mq	0,50	42,27 mq	0,00 m	Sottotetto
Terrazzo	14,49 mq	15,70 mq	0,25	3,92 mq	0,00 m	Sottotetto
Balcone	4,52 mq	4,52 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				203,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il piano sottotetto, avente altezza utile interna minima di m 0,50 circa e massima di m 2,51 circa, presenta superficie lorda di mq 123,0 oltre la superficie del terrazzo.

Ai fini della stima non si considera la superficie lorda del vano accessibile dal terrazzo, avente altezza massima di m 1,45 circa ne quella del vano lato Ovest avente altezza utile massima di m 1,26 circa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	37,25 mq	44,50 mq	1,00	44,50 mq	2,54 m	T
Terrazzo di copertura	62,12 mq	65,00 mq	0,15	9,75 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				54,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici considerate ai fini della stima (netta e lorda) tengono conto della consistenza riportata nel progetto approvato con Permesso di Costruire n. 306/08 del 07/09/2008 nel quale si prevede la realizzazione della parete lato sud a distanza di m 1,50 dalla linea di confine con altra proprietà nonché la realizzazione della parete Est, in cui è previsto l'accesso all'autorimessa, a filo del pilastro.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	21,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1987 al 18/05/2005	**** Omissis ****	
Dal 18/05/2005 al 29/06/2007	**** Omissis ****	
Dal 19/05/2005 al 29/06/2007	**** Omissis ****	
Dal 29/06/2007 al 14/11/2014	**** Omissis ****	
Dal 29/06/2007 al 14/11/2014	**** Omissis ****	
Dal 14/11/2014 al 13/06/2022	**** Omissis ****	

Il titolare catastale è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Si evidenzia che il garage risulta in corso di costruzione e non è stato censito al catasto. Esso insiste su porzione della corte esclusiva dell'immobile Bene N. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 17/11/1981	**** Omissis ****	
Dal 17/11/1981 al 12/02/1986	**** Omissis ****	
Dal 12/02/1986 al 13/06/2022	**** Omissis ****	

Il titolare catastale è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 17/11/1981	**** Omissis ****	
Dal 17/11/1981 al 12/02/1986	**** Omissis ****	
Dal 12/02/1986 al 04/10/2000	**** Omissis ****	
Dal 04/10/2000 al 13/06/2022	**** Omissis ****	

Il titolare catastale è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	300	12	3	A2	2	7 vani	Totale: 184 mq - Totale escluse aree scoperte: 152 mq	885,72 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità:

- il ripostiglio adiacente al vano camera rappresentato nella planimetria catastale non risulta esistente;
- la finestra del ripostiglio non più esistente, rappresentata sul lato Est del fabbricato risulta murata;
- non è stato rappresentato il terrazzo rilevato sul lato Est;
- non risulta rappresentato il piano sottotetto;
- su porzione della corte esclusiva (lato Sud) insiste un manufatto in corso di costruzione ad uso garage.

Si deve procedere quindi alla redazione di nuova planimetria catastale con redazione di nuovo elaborato planimetrico ed elenco sub. Il costo per detta attività viene quantificato in complessivi € 950,00 comprensivi del compenso professionale e relativi oneri fiscali nonché dei diritti catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	300	12	3	A2	2	7 vani		885,72 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali sopra riportati sono quelli relativi all'appartamento al piano primo con corte di pertinenza (Bene n. 1). Su detta corte insiste il garage, in corso di costruzione, non censito al catasto fabbricati né introdotto in mappa.

Si deve procedere all'accatastamento del garage con introduzione in mappa mediante rilievo celerimetrico. Il costo per detta attività viene quantificato in complessivi € 2.000,00, comprensivi del compenso professionale e relativi oneri fiscali nonché dei diritti catastali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	426				Seminativo arborato	2	00.00.10 mq	0,07 €	0,06 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo arborato) e quella esistente in quanto il terreno risulta incolto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	1131				Seminativo	2	00.00.21 mq	0,14 €	0,1 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Internamente l'appartamento al piano primo si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione; al piano sottotetto risultano in corso di ultimazione alcune opere di rifinitura.

Esternamente, sulle pareti lati Nord ed Est, al di sotto della copertura, si rilevano esiti di infiltrazioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Il garage è allo stato grezzo in quanto in corso di costruzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Il terreno è in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Il terreno è in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Dall'elaborato planimetrico reperito presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati si evince che non risultano parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

FABBRICATO

Str. verticali: in muratura;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a falde;

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne: intonacate al civile e non tinteggiate;

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO

Altezza utile interna: piano primo m 2,97 circa; piano sottotetto minima m 0,50 circa - massima m 2,51 circa;

Pareti interne: al piano primo intonacate al civile e tinteggiate; al piano sottotetto intonacate al civile;

Pavimentazione interna: al piano primo in piastrelle in gres porcellanato; al piano sottotetto in piastrelle in corso di ultimazione;

Infissi esterni ed interni: al piano primo doppi infissi in alluminio con interposti avvolgibili; porte interne in legno del tipo tamburate; portoncino d'ingresso in alluminio; al piano sottotetto (da completare) in PVC e in legno sulla copertura; porte interne inesistenti;

Volte: al piano primo volte piane intonacate al civile e tinteggiate; al piano sottotetto volte inclinate intonacate al civile;

Scale: di accesso al piano primo ad unica rampa con gradini in marmo; di accesso al piano sottotetto ad unica rampa al grezzo;

Balconi e terrazzi; balconi lati Nord ed Est con parapetti in muratura e pavimentazione in piastrelle; terrazzo lato Sud privo di pavimentazione;

Impianti al piano primo (sottotraccia): elettrico; idrico ed igienico-sanitario; termico a gas metano completo di elementi radianti del tipo autonomo; caminetto nel vano cucina; stufa a pellet nel disimpegno;

Impianti al piano sottotetto (sottotraccia): elettrico; idrico ed igienico-sanitario; in corso di realizzazione;

Corte esclusiva: delimitata da recinzione con accessi carrabile e pedonale parzialmente pavimentata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

GARAGE ALLO STATO GREZZO

Altezza interna utile: m. 2,54 circa;

Str. verticali: in c.a.;

Solai: piano;

Copertura: a terrazzo privo di pavimentazione con parapetto in muratura;

Pareti esterne ed interne: solo in parte realizzate e prive di intonaco;

Pavimentazione interna: al grezzo;

Infissi esterni ed interni: inesistenti;

Impianti: inesistenti.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Il terreno, con andamento plani-altimetrico in leggera pendenza, è in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Il terreno, con andamento plani-altimetrico in leggera pendenza, è in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai suoi famigliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 17/11/1981 al 12/04/1986	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Pastore	17/11/1981	8597	2531
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	23/11/1981	8266	7168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata per la quota di 1/1 della nuda proprietà, da **** Omissis ****, in virtù di atto di donazione accettata per Notaio Andrea Pastore del 17/11/1981 rep. 8597/2531, trascritto a Pescara (PE) il 23/11/1981 ai nn. 8266/7168. Con il decesso della Sig.ra **** Omissis ****, avvenuto il 12/04/1986, l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore dell'esecutata.

Dall'ispezione effettuata in data 21/06/2022 (aggiornata al 20/06/2022) non risultano trascritti atti successivi alla trascrizione del pignoramento.

L'atto di provenienza (donazione accettata per Notaio Andrea Pastore del 17/11/1981 rep. 8597/2531) non risulta prodotto in atti e si allega alla presente perizia di stima la relativa nota di trascrizione del 23/11/1981 N. 8266 R.G. e N. 7168 R.P. reperita presso l'Agenzia delle Entrate - servizio pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1981 al 12/04/1986	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Pastore	17/11/1981	8597	2531
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	23/11/1981	8266	7168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata per la quota di 1/1 della nuda proprietà, da **** Omissis ****, in virtù di atto di donazione accettata per Notaio Andrea Pastore del 17/11/1981 rep. 8597/2531, trascritto a Pescara (PE) il 23/11/1981 ai nn. 8266/7168. Con il decesso della Sig.ra **** Omissis ****, avvenuto il 12/04/1986, l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore dell'esecutata.

Dall'ispezione effettuata in data 21/06/2022 (aggiornata al 20/06/2022) non risultano trascritti atti successivi alla trascrizione del pignoramento.

L'atto di provenienza (donazione accettata per Notaio Andrea Pastore del 17/11/1981 rep. 8597/2531) non risulta prodotto in atti e si allega alla presente perizia di stima la relativa nota di trascrizione del 23/11/1981 N. 8266 R.G. e N. 7168 R.P. reperita presso l'Agenzia delle Entrate - servizio pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1981 al 12/04/1986	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Pastore	17/11/1981	8597	2531
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	23/11/1981	8266	7168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata per la quota di 1/1 della nuda proprietà, da **** Omissis ****, in virtù di atto di donazione accettata per Notaio Andrea Pastore del 17/11/1981 rep. 8597/2531, trascritto a Pescara (PE) il 23/11/1981 ai nn. 8266/7168. Con il decesso della Sig.ra **** Omissis ****, avvenuto il 12/04/1986, l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore dell'esecutata.

Dall'ispezione effettuata in data 21/06/2022 (aggiornata al 20/06/2022) non risultano trascritti atti successivi alla trascrizione del pignoramento.

L'atto di provenienza (donazione accettata per Notaio Andrea Pastore del 17/11/1981 rep. 8597/2531) non risulta prodotto in atti e si allega alla presente perizia di stima la relativa nota di trascrizione del 23/11/1981 N. 8266 R.G. e N. 7168 R.P. reperita presso l'Agenzia delle Entrate - servizio pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1981 al 12/04/1986	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Pastore	17/11/1981	8597	2531
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	23/11/1981	8266	7168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata per la quota di 1/1 della nuda proprietà, da **** Omissis ****, in virtù di atto di donazione accettata per Notaio Andrea Pastore del 17/11/1981 rep.

8597/2531, trascritto a Pescara (PE) il 23/11/1981 ai nn. 8266/7168. Con il decesso della Sig.ra **** Omissis ****, avvenuto il 12/04/1986, l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore dell'esecutata.

Dall'ispezione effettuata in data 21/06/2022 (aggiornata al 20/06/2022) non risultano trascritti atti successivi alla trascrizione del pignoramento.

L'atto di provenienza (donazione accettata per Notaio Andrea Pastore del 17/11/1981 rep. 8597/2531) non risulta prodotto in atti e si allega alla presente perizia di stima la relativa nota di trascrizione del 23/11/1981 N. 8266 R.G. e N. 7168 R.P. reperita presso l'Agenzia delle Entrate - servizio pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
- **Verbale pignoramento immobili**

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che risultano in essere è il seguente:

- Verbale pignoramento immobili: oneri di cancellazione = € 294,00
- Verbale pignoramento immobili: oneri di cancellazione = € 294,00
- Ipoteca volontaria: oneri di cancellazione = € 35,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
- **Verbale pignoramento immobili (...)"**



Oneri di cancellazione

Le formalità riportate sono relative all'immobile Bene N. 1 costituito da appartamento con corte esclusiva. Il garage (Bene N. 2) insiste su porzione della corte esclusiva del Bene N. 1.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca Volontaria n.: oneri di cancellazione = € 35,00
- Verbale pignoramento immobili n.: oneri di cancellazione = € 294,00
- Verbale pignoramento immobili n: oneri di cancellazione = € 294,00

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
- **Verbale pignoramento immobili (...)"**



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che risultano in essere è il seguente:

- Verbale pignoramento immobili: oneri di cancellazione = € 294,00
- Verbale pignoramento immobili: oneri di cancellazione = € 294,00

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**
- **Verbale pignoramento immobili**
(...)"



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che risultano in essere è il seguente:

- Verbale pignoramento immobili: oneri di cancellazione = € 294,00
- Verbale pignoramento immobili: oneri di cancellazione = € 294,00



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara (PE) in data 06/07/2022 si evince che il terreno ricade nella "Sottozona B3 "Completamento e Recupero" (Art. 33 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara (PE) in data 06/07/2022 si evince che il terreno ricade nella "Sottozona B3 "Completamento e Recupero" (Art. 33 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

L'appartamento è stato oggetto di progetto di ristrutturazione approvato con Permesso di Costruire in variante n. 205/05 del 04/08/2005.

Non è stata reperita l'agibilità.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato ed il progetto approvato con PdC N. 205/05 per la presenza delle seguenti difformità:

PIANO PRIMO

- il ripostiglio adiacente al vano camera rappresentato nel progetto non risulta esistente;
- il divisorio della camera da letto in cui è presente la porta di accesso risulta spostato;
- la finestra del ripostiglio (non esistente), rappresentata sul lato Est del fabbricato, risulta murata.

PIANO SOTTOTETTO

- risulta esistente un disimpegno non previsto nel progetto;
- non risulta esistente il divisorio che nel progetto separa il locale di sgombero e il locale lavanderia;
- il terrazzo presenta una superficie maggiore rispetto a quella indicata nel progetto;



- le aperture risultano difformi e/o inesistenti;
- il vano con accesso dal terrazzo presenta diversa superficie;
- il terrazzo risulta più ampio.

Si deve procedere quindi alla redazione di un progetto in sanatoria per modifiche interne ed esterne sia per il piano primo che per il piano sottotetto, tenendo conto che occorre inoltre il parere dei BB.AA., previo accertamento di compatibilità ambientale per sanare le variazioni prospettiche.

Il costo per detta attività viene quantificato in complessivi € 6.600,00, comprensivi del compenso professionale e relativi oneri fiscali, dei diritti tecnici e di segreteria, delle sanzioni pecuniarie per opere interne ed esterne.

E' necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) il cui costo viene quantificato in complessivi € 2.500,00 comprensivi del compenso professionale e relativi oneri fiscali, sanzioni, diritti tecnici e di segreteria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Il garage (in corso di costruzione) è stato realizzato a seguito di progetto approvato con Permesso di Costruire n. 306/08 del 07/09/2008.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di cui al P.d.C. N. 306/08 per la presenza delle seguenti difformità:

- la parete lato Sud, che nel progetto dista m 1,50 dal confine con altra proprietà non risulta realizzata;
- la parete lato Est in cui è previsto l'accesso, non risulta realizzata;
- non sono state completate le opere di rifinitura (pavimenti, intonaci, infissi);
- non sono state realizzate le opere relative agli impianti.

Si deve procedere alla presentazione di progetto per il completamento delle opere, completo di perizia giurata di tecnico abilitato e documentazione fotografica sullo stato dei lavori.

Il costo per detta attività viene quantificato in complessivi € 2.500,00 comprensivi del compenso professionale e relativi oneri fiscali nonché dei diritti tecnici e di segreteria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158
Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo con piano sottotetto ad uso locali di sgombero facente parte del fabbricato sito in Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo n. 158, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica. L'appartamento al piano primo, accessibile da scala esterna ad unica rampa, è costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno ed un W.C., balconi lato Nord e lato Est, terrazzo lato Sud ed oltre la corte esclusiva al piano terra. Il piano sottotetto, accessibile da scala esterna ad unica rampa a sua volta accessibile dal terrazzo posto al piano primo lato Sud, è suddiviso in locali di sgombero e stenditoio con terrazzino sul lato Est. La suddetta corte esclusiva è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore degli immobili posti al piano terra di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Su porzione della corte esclusiva (lato Sud) risulta in corso di costruzione un manufatto in c.a. con copertura a terrazzo ad uso garage non censito catastalmente (Bene n. 2).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 300, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A2, Graffato Part. 1318 Sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 193.610,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158
Autorimessa in corso di costruzione posta al piano terra con copertura a terrazzo praticabile accessibile da scala esterna, insistente su corte esclusiva dell'immobile Bene N. 1, sito a Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo n. 158, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica. I dati catastali riportati per l'autorimessa sono quelli relativi all'appartamento al piano primo con corte di pertinenza (Bene n. 1). Su detta corte insiste il garage, in corso di costruzione, non censito al catasto fabbricati ne introdotto in mappa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 300, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A2, Graffato p.lla 1318 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.837,50
La stima tiene conto dello stato di fatto rilevato e cioè che l'autorimessa è allo stato grezzo, in corso di costruzione.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo
Terreno di superficie catastale mq 10,0 sito a Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica. Il terreno, con andamento plani-altimetrico in lieve pendenza, risulta intercluso, posto tra lotti di terreni edificati.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 426, Qualità Seminativo arborato

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

Il terreno in oggetto presenta forma rettangolare allungata.

Seppur detto terreno ricade, secondo il Vigente P.R.G. nella "Sottozona B3 "Completamento e Recupero (Art. 33 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente), trattasi in realtà di relitto, intercluso, circondato da lotti edificati e quindi si considera un valore pari a € 0,00.

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo**

Terreno di superficie catastale mq 21,0 sito a Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica. Il terreno, con andamento plani-altimetrico in lieve pendenza, risulta intercluso, posto tra lotti di terreni edificati.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1131, Qualità Seminativo

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

Il terreno in oggetto si presenta planimetricamente con due lati ortogonali tra di loro, di forma rettangolare allungata.

Seppur detto terreno ricade, secondo il Vigente P.R.G. nella "Sottozona B3 "Completamento e Recupero (Art. 33 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente), trattasi in realtà di relitto, intercluso, circondato da lotti edificati e quindi si considera un valore pari a € 0,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	203,80 mq	950,00 €/mq	€ 193.610,00	100,00%	€ 193.610,00
Bene N° 2 - Garage Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158	54,25 mq	550,00 €/mq	€ 29.837,50	100,00%	€ 29.837,50
Bene N° 3 - Terreno Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	10,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 4 - Terreno Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo	21,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 223.447,50

Valore di stima: € 223.447,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale (appartamento - Bene N. 1)	950,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica appartamento Bene N. 1 (€ 6.600,00 + € 2.500,00)	9100,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale (garage - Bene N. 2)	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (garage - Bene N. 2)	2500,00	€

Valore finale di stima: € 208.897,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il Bene N. 2 consiste in un manufatto ad uso autorimessa posta al piano terra in corso di costruzione non censita al catasto fabbricati. Essa insiste su porzione della corte esclusiva dell'immobile Bene N. 1.

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 03/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cornacchia Achille

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Progetti
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievi stato di fatto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158
Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo con piano sottotetto ad uso locali di sgombero facente parte del fabbricato sito in Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo n. 158, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica. L'appartamento al piano primo, accessibile da scala esterna ad unica rampa, è costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno ed un W.C., balconi lato Nord e lato Est, terrazzo lato Sud ed oltre la corte esclusiva al piano terra. Il piano sottotetto, accessibile da scala esterna ad unica rampa a sua volta accessibile dal terrazzo posto al piano primo lato Sud, è suddiviso in locali di sgombero e stenditoio con terrazzino sul lato Est. La suddetta corte esclusiva è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore degli immobili posti al piano terra di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Su porzione della corte esclusiva (lato Sud) risulta in corso di costruzione un manufatto in c.a. con copertura a terrazzo ad uso garage non censito catastalmente (Bene n.2).
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158
Autorimessa in corso di costruzione posta al piano terra con copertura a terrazzo praticabile accessibile da scala esterna, insistente su corte esclusiva dell'immobile Bene N. 1, sito a Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo n. 158, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica. I dati catastali riportati per l'autorimessa sono quelli relativi all'appartamento al piano primo con corte di pertinenza (Bene n. 1). Su detta corte insiste il garage, in corso di costruzione, non censito al catasto fabbricati ne introdotto in mappa.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo
Terreno di superficie catastale mq 10,0 sito a Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica. Il terreno, con andamento plani-altimetrico in lieve pendenza, risulta intercluso, posto tra lotti di terreni edificati.
Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara (PE) in data 06/07/2022 si evince che il terreno ricade nella "Sottozona B3 "Completamento e Recupero" (Art. 33 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo
Terreno di superficie catastale mq 21,0 sito a Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica. Il terreno, con andamento plani-altimetrico in lieve pendenza, risulta intercluso, posto tra lotti di terreni edificati.
Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescara (PE) in data 06/07/2022 si evince che il terreno ricade nella "Sottozona B3 "Completamento e Recupero" (Art. 33 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente).

Prezzo base d'asta: € 208.897,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 208.897,50



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati -	Superficie	203,80 mq
Stato conservativo:	Internamente l'appartamento al piano primo si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione; al piano sottotetto risultano in corso di ultimazione alcune opere di rifinitura. Esternamente, sulle pareti lati Nord ed Est, al di sotto della copertura, si rilevano esiti di infiltrazioni.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo con piano sottotetto ad uso locali di sgombero facente parte del fabbricato sito in Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo n. 158, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica. L'appartamento al piano primo, accessibile da scala esterna ad unica rampa, è costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno ed un W.C., balconi lato Nord e lato Est, terrazzo lato Sud ed oltre la corte esclusiva al piano terra. Il piano sottotetto, accessibile da scala esterna ad unica rampa a sua volta accessibile dal terrazzo posto al piano primo lato Sud, è suddiviso in locali di sgombero e stenditoio con terrazzino sul lato Est. La suddetta corte esclusiva è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore degli immobili posti al piano terra di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Su porzione della corte esclusiva (lato Sud) risulta in corso di costruzione un manufatto in c.a. con copertura a terrazzo ad uso garage non censito catastalmente (Bene n. 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai suoi famigliari.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo, 158		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage	Superficie	54,25 mq
Stato conservativo:	Il garage è allo stato grezzo in quanto in corso di costruzione.		
Descrizione:	Autorimessa in corso di costruzione posta al piano terra con copertura a terrazzo praticabile accessibile da scala esterna, insistente su corte esclusiva dell'immobile Bene N. 1, sito a Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo n. 158, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica. I dati catastali riportati per l'autorimessa sono quelli relativi all'appartamento al piano primo con corte di pertinenza (Bene n. 1). Su detta corte insiste il garage, in corso di costruzione, non censito al catasto fabbricati ne introdotto in mappa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata.
------------------------------	--

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Qualità Seminativo arborato	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Terreno di superficie catastale mq 10,0 sito a Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica. Il terreno, con andamento plani-altimetrico in lieve pendenza, risulta intercluso, posto tra lotti di terreni edificati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Colle Renazzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno, Qualità Seminativo	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Terreno di superficie catastale mq 21,0 sito a Pescara (PE) alla Strada Colle Renazzo, in zona suburbana collinare, servita da strada pubblica. Il terreno, con andamento plani-altimetrico in lieve pendenza, risulta intercluso, posto tra lotti di terreni edificati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
- **Verbale pignoramento immobili**
(...)"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO, 158

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
- **Verbale pignoramento immobili**
(...)"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
- **Verbale pignoramento immobili**
(...)"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE RENAZZO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
- **Verbale pignoramento immobili (...)"**

