

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Pietro Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	9
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	9
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	9
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2	9
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	10
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	10
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	10
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	11
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	12
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	12
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	13
Confini.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	13
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	13
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	14
Consistenza.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	15



Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	16
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	17
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	19
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	19
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	20
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	21
Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	22
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	23
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	23
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	24
Precisazioni.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	25
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	25
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	25
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	26
Patti	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	26
Stato conservativo	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	26
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	27
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	27



Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	27
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	27
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	28
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	28
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	28
Stato di occupazione	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	29
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	29
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	29
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	29
Provenienze Ventennali	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	33
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	35
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	40
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	43
Formalità pregiudizievoli	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	47
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	50
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	53
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	55
Normativa urbanistica	57
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	57



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	57
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	58
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	58
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	58
Regolarità edilizia	58
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	58
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	59
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	60
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	61
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	61
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	62
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	62
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	62
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	62
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	63
Lotto 2	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	63
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	63
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	63
Titolarità	63
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	63
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	64
Confini	64
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	64
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	64
Consistenza	64
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	64
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	65
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	65
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	65



Dati Catastali	66
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	66
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	66
Precisazioni.....	67
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	67
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	67
Patti	67
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	67
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	67
Stato conservativo	68
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	68
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	68
Parti Comuni.....	68
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	68
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	68
Servitù, censo, livello, usi civici.....	68
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	68
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	68
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	69
Stato di occupazione	69
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	69
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	69
Provenienze Ventennali	69
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	69
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	71
Formalità pregiudizievoli	73
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	73
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	74
Normativa urbanistica	75
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	75



Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	75
Regolarità edilizia	75
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	75
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	76
Stima / Formazione lotti.....	77
Lotto 1	77
Lotto 2	82
Riserve e particolarità da segnalare	84
Riepilogo bando d'asta.....	88
Lotto 1	88
Lotto 2	89
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2013 del R.G.E.....	90
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 545.052,34	90
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 170.000,00	92
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	93
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T.....	93
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	95
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	97
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	99
Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T.....	101
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2.....	102
Bene N° 7 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1.....	103



All'udienza del 08/06/2023, il sottoscritto Arch. Di Pietro Luca, con studio in Via Gabriele D'Annunzio, 71 - 65015 - Montesilvano (PE), email lucadipietro@gmail.com, PEC luca.dipietro2@archiworldpec.it, Tel. 085 44 59 449, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T (Coord. Geografiche: 42.48461,14.18957)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.48461,14.18957)
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T (Coord. Geografiche: 42.484548,14.189529)
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T (Coord. Geografiche: 42.484532, 14.189506)
- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T (Coord. Geografiche: 42.484442, 14.189294)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 42.4766704,14.1724409)
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.4766704,14.1724409)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Appartamento posto su piano rialzato facente parte di una unità abitativa disposta su 3 livelli, con annessa corte circostante.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

Appartamento posto al piano 1 facente parte di una unità abitativa disposta su 3 livelli, con annessa corte circostante.

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

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

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA
NORD 144, PIANO T**

Porzione di piscina realizzata sulla corte dell'unità abitativa disposta su 3 livelli.

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

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA
NORD 144, PIANO T**

Ulteriore corte e rimanente porzione di piscina.

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

**BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA
NORD 144, PIANO T**

E' attualmente presente un rimessaggio posto all'interno della recinzione del complesso immobiliare pignorato.

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

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91,
PIANO S1-T-1-2**

Appartamento su 4 livelli facente parte di casa a schiera (lato N-E).

L'immobile 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.

Appartamento comprendente cantina e ripostiglio al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura e wc al piano terra con balcone a livello, tre camere e bagno al primo piano con balcone a livello, ripostiglio al secondo piano.



BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

Locale garage facente parte di casa a schiera (lato N-E).

L'immobile 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.

Locale garage di mq.20 posto al piano seminterrato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T
- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

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

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

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

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

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



BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

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) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

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)

Con ordinanza del 02-12-2022 il G.E. ha dichiarato INOPPONIBILE al creditore ipotecario il diritto di abitazione riservato dall'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio coniuge **** Omissis **** con atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimene del 31-05-2012 rep.25140 (RP 6222 del 21-06-2012).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento risulta essere stato trascritto ulteriore atto di donazione Papi del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022) da parte dell'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio figlio **** Omissis ****.

Ad oggi l'immobile in oggetto risulta essere intestato presso il Catasto Fabbricati a **** Omissis **** per il diritto di proprietà' ed a **** Omissis **** per il diritto di abitazione.

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Con ordinanza del 02-12-2022 il G.E. ha dichiarato INOPPONIBILE al creditore ipotecario il diritto di abitazione riservato dall'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio coniuge **** Omissis **** con atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimene del 31-05-2012 rep.25140 (RP 6222 del 21-06-2012).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento risulta essere stato trascritto ulteriore atto di donazione Papi del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022) da parte dell'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio figlio **** Omissis ****.

Ad oggi l'immobile in oggetto risulta essere intestato presso il Catasto Fabbricati a **** Omissis **** per il diritto di proprietà' ed a **** Omissis **** per il diritto di abitazione.

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

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)

L'immobile in oggetto, attualmente individuato presso il Catasto Fabbricati dalla P.lla 74 Sub.no 7, risulta derivare dalla variazione n.1043 del 02-11-2017 (presentata presso il Catasto Fabbricati SUCCESSIVAMENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO RP 1064 del 28-01-2013) della corte del fabbricato individuato dalla Particella 74 all'epoca costituito dai soli subalterni 5 e 6 (subalterni 5 e 6 in possesso a **** Omissis **** per la proprietà' ed a **** Omissis **** per il diritto di abitazione giusta atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimenne Luigi di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 trascritto al RP 6222 il 21-06-2012, con il quale **** Omissis **** costituiva il diritto di abitazione a favore del proprio coniuge **** Omissis ****).

Con ordinanza del 02-12-2022 il G.E. ha dichiarato INOPPONIBILE al creditore ipotecario il diritto di abitazione riservato dall'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio coniuge **** Omissis **** con atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimene del 31-05-2012 rep.25140 (RP 6222 del 21-06-2012).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento risulta essere stato trascritto ulteriore atto di donazione Papi del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022) da parte dell'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio figlio **** Omissis ****.

Ad oggi l'immobile in oggetto risulta essere intestato presso il Catasto Fabbricati a **** Omissis **** per il diritto di proprietà'.

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

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)

La P.lla 74 Sub.no 8 del Catasto Fabbricati in oggetto rappresenta fedelmente l'estensione delle pignorate particelle 657 (di are 0.54) e 457 (di are 1.48) per totali Are 2.02 (attualmente sopprese presso il Catasto Terreni ed unite alla p.lla 74 già' di Are 2.81 per formare la 74 di Are 4.83), intestate all'epoca della sua costituzione (variazione n.1044 del 02-11-2017) a **** Omissis ****.

Con ordinanza del 02-12-2022 il G.E. ha dichiarato INOPPONIBILE al creditore ipotecario il diritto di abitazione riservato dall'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio coniuge **** Omissis **** con atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimene del 31-05-2012 rep.25140 (RP 6222 del 21-06-2012).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento risulta essere stato trascritto ulteriore atto di donazione

Papi del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022) da parte dell'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio figlio **** Omissis ****.

Ad oggi l'immobile in oggetto risulta essere intestato presso il Catasto Fabbricati a **** Omissis **** per il diritto di proprietà'.

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Proprietà' **** Omissis **** a piu' lati (p.lla 70) e proprietà' **** Omissis **** piu' altri (p.lla 68), tramite distacchi, salvo altri, piu' recenti e piu' precisi confini.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

Proprietà' **** Omissis **** a piu' lati (p.lla 70) e proprietà' **** Omissis **** piu' altri (p.lla 68), tramite distacchi, salvo altri, piu' recenti e piu' precisi confini.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Proprietà' **** Omissis **** a piu' lati (p.lla 70) e proprietà' **** Omissis **** piu' altri (p.lla 68), tramite distacchi, salvo altri, piu' recenti e piu' precisi confini.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Proprietà' **** Omissis **** a piu' lati (p.lla 70) e proprietà' **** Omissis **** piu' altri (p.lla 68), tramite distacchi, salvo altri, piu' recenti e piu' precisi confini.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Proprieta' **** Omissis **** a piu' lati (p.lla 70) e proprieta' **** Omissis **** piu' altri (p.lla 68), tramite distacchi, salvo altri, piu' recenti e piu' precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,88 mq	93,58 mq	1	93,58 mq	3,00 m	rialzato
Terrazza	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	0,00 m	rialzato
corte	167,00 mq	167,00 mq	0,10	16,70 mq	0,00 m	terra
fondaco	76,30 mq	93,58 mq	0,10	9,36 mq	1,42 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				125,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati dimensionali sopra indicati sono stati desunti, con accettabile approssimazione medio-statistica, dalla documentazione tecnica disponibile e da rilievi eseguiti sui luoghi.

L'immobile in oggetto, attualmente individuato presso il Catasto Fabbricati dalla P.lla 74 Sub.no 5, risultava descritto:

- nell'atto divisionale Bulferi del 07-07-1977 rep.87579 (RP 3895 del 01-08-1977) a favore di **** Omissis **** per la nuda proprieta' e di **** Omissis **** per l'usufrutto, come: "Appartamento al piano terra o rialzato, composto di tre vani e accessori, riportato in catasto urbano al Fg.5 P.lle 74 Sub.1 e 74 sub.2, con annesso piccolo terreno a servizio riportato in catasto al Fg.5 P.lle 658 di are 0.08 e 656 di are 0.46 (N.d.R.: successivamente fuse nella p.lla 656 di Are 0.54);

- nel successivo atto di vendita Rozzi del 04-10-1984 rep.47594 (RP 7540 del 17-10-1984) a favore di **** Omissis **** ciascuno per 1/2, come: "Due appartamentoini ubicati al piano terra o rialzato, costituenti l'intero piano, composti ciascuno di un vano piu' accessori; con annesso piccolo terreno esteso circa mq.54; il tutto riportato al NCEU Fg.5 P.lla 74 Subb.1 e 2, nel mentre l'area annessa e' riportata al NCT Fg.5 P.lle 658 di are 0.08 e 656 di are 0.46 - ora unificate nella unica p.lla 656 di Are 0.54;

- nel successivo atto di vendita Napoleone del 18-11-1996 rep.150359 (RP 7747 del 26-11-1996) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis ****, come: "Appartamento al piano terra (o rialzato) costituente l'intero piano di vani tre e servizi, con piccolo spazio libero annesso; nel NCEU Fg.5 P.lla 74 sub.5, giusta denuncia di variazione n.1516/B del 25/10/1996 (N.d.R.: portante fusione dei subalterni 1 e 2)", non risultando riportati in atto i dati catastali del terreno annesso (p.lla 656) probabilmente in quanto il piccolo spazio libero annesso appariva compreso nella linea chiusa riportata in planimetria;

- infine nel successivo atto di vendita D'Ambrosio del 14-06-2004 rep.79398 (RP 7485 del 05-07-2004) contro **** Omissis **** ed a favore dell'esecutata **** Omissis ****, come: "Appartamento con piccola corte annessa costituente l'intero piano terra (o rialzato), composto di vani tre ed accessori, con piccolo spazio libero annesso; nel NCEU Fg.5 P.lla 74 sub.5", non risultando riportati in atto i dati catastali del terreno annesso (p.lla 656) probabilmente in quanto il piccolo spazio libero annesso appariva compreso nella linea chiusa riportata in planimetria.

Nonostante tale detto terreno annesso (P.lla 656 del Catasto Terreni) sia stato descritto anche nell'atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimenne Luigi di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 (trascritto al RP 6222 il 21-06-2012) con il quale la stessa esecutata **** Omissis **** costituiva il diritto di abitazione a favore del proprio coniuge **** Omissis **** su "numero due appartamenti contigui, uno sovrastante all'altro, costituenti di fatto un'unica abitazione, con DUE PICCOLE CORTI ANNESSE...riportati nel NCEU al Fg.5 P.lla 74/5 e 74/6...I cespiti oggetto del presente atto appaiono graficamente rappresentati nelle planimetrie attualmente esistenti agli atti catastali e che, in copia non autenticate debitamente approvate e sottoscritte dalle parti, ... si allegano al presente atto sotto le lettere A e B", tale detto terreno annesso (P.lla 656 del Catasto Terreni) risulta attualmente essere ancora intestato, presso il Catasto Terreni, alle suddette **** Omissis ****, le quali sembra non ne abbiano esplicitamente disposto in data 18-11-1996 (atto Napoleone rep.150359) probabilmente ritenendolo graficamente compreso nella planimetria della P.lla 74/5 ove appariva incluso nella linea chiusa su di essa riportata (stesso discorso per l'atto D'Ambrosio del 14-06-2004 rep.79398).

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,75 mq	93,58 mq	1	93,58 mq	2,90 m	1
Terrazza di 21mq+ balcone di 6,30mq	27,35 mq	27,35 mq	0,30	8,21 mq	0,00 m	primo
Locale di deposito	41,60 mq	53,20 mq	0,70	37,24 mq	2,40 m	secondo
Terrazza loc.deposito nord	42,10 mq	42,10 mq	0,30	12,63 mq	0,00 m	secondo
Terrazza loc.deposito sud	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				157,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati dimensionali sopra indicati sono stati desunti, con accettabile approssimazione medio-statistica, dalla documentazione tecnica disponibile e da rilievi eseguiti sui luoghi.

L'immobile in oggetto, attualmente individuato presso il Catasto Fabbricati dalla P.lla 74 Sub.no 6, risultava descritto:

- nell'atto divisionale Bulferi del 07-07-1977 rep.87579 (RP 3895 del 01-08-1977) a favore di **** Omissis **** per la nuda proprietà e di **** Omissis **** per l'usufrutto (successivamente deceduta in data 20-02-1984),

come: "Appartamento al piano primo, composto di tre vani e accessori, riportato in catasto urbano al Fg.5 P.lle 74 Sub.3 e 74 sub.4, con annesso piccolo terreno a servizio riportato in catasto al Fg.5 P.lle 659 di are 0.08 e 657 di are 0.46 (N.d.R.: successivamente fuse nella p.lla 657 di Are 0.54);

- nel successivo atto di vendita Mastroberardino del 25-07-1988 rep.68725 (RP 6011 del 24-08-1988) a favore di **** Omissis ****, come: "Due appartamenti ubicati al piano primo, costituenti l'intero piano, composti ciascuno di due vani piu' accessori; con annessa piccola zona di terreno estesa mq.54; il tutto riportato al NCEU Fg.5 P.lla 74 Subb.3 e 4, nel mentre l'area annessa e' riportata al NCT Fg.5 P.lle 657 di Are 0.54;

- infine nel successivo atto di vendita D'Ambrosio del 14-06-2004 rep.79398 (RP 7485 del 05-07-2004) contro **** Omissis **** ed a favore dell'esecutata **** Omissis **** come: "Appartamento costituente l'intero piano primo, composto di vani tre ed accessori, nel NCEU Fg.5 P.lla 74 sub.6, con annessa piccola corte di mq.54, nel NCT Fg.5 P.lla 657 di Are 0.54".

Tale detto terreno annesso (p.lla 657 del Catasto Terreni) risulta attualmente essere stato unito all'area base del fabbricato principale (p.lla 74 del Catasto Terreni), ed individuato da porzione della P.lla 74 Sub.8 (piscina e corte esclusiva).

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piscina (porzione)	7,30 mq	7,30 mq	1	7,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				7,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I mq rilevati sono desunti, con conseguenti accettabili approssimazioni, dalla documentazione catastale disponibile a mezzo di rilievo scalimetrico-grafico.

L'immobile in oggetto, attualmente individuato presso il Catasto Fabbricati dalla P.lla 74 Sub.no 7, risulta derivare dalla variazione n.1043 del 02-11-2017 (presentata presso il Catasto Fabbricati SUCCESSIVAMENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO RP 1064 del 28-01-2013) della corte del fabbricato individuato dalla Particella 74 all'epoca costituito dai soli subalterni 5 e 6 (subalterni 5 e 6 in possesso a **** Omissis **** per la proprieta' ed a **** Omissis **** per il diritto di abitazione giusta atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimenne Luigi di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 trascritto al RP 6222 il 21-06-2012, con il quale **** Omissis **** costituiva il diritto di abitazione a favore del proprio coniuge **** Omissis ****; tale diritto risulta essere stato dichiarato INOPPONIBILE al creditore ipotecario con ordinanza del G.E. datata 02-12-2022). Successivamente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013), l'immobile in oggetto risulta essere stato oggetto della trascrizione di ulteriore atto di donazione Papi del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022) da parte dell'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio figlio **** Omissis ****.

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piscina (porzione)	24,60 mq	24,60 mq	1	24,60 mq	0,00 m	terra
corte	178,50 mq	178,50 mq	1	178,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				203,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I mq rilevati sono desunti, con conseguenti accettabili approssimazioni, dalla documentazione catastale disponibile a mezzo di rilievo scalimetrico-grafico.

L'immobile in oggetto, attualmente individuato presso il Catasto Fabbricati dalla P.lla 74 Sub.no 8, risulta derivare dalla variazione n.1044 del 02-11-2017 (presentata presso il Catasto Fabbricati SUCCESSIVAMENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO RP 1064 del 28-01-2013) della corte del fabbricato individuato dalla Particella 74 all'epoca costituito dai soli subalterni 5 e 6 (subalterni 5 e 6 in possesso a **** Omissis **** per la proprieta' ed a **** Omissis **** per il diritto di abitazione giusta atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimenne Luigi di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 trascritto al RP 6222 il 21-06-2012, con il quale **** Omissis **** costituiva il diritto di abitazione a favore del proprio coniuge **** Omissis ****; tale diritto risulta essere stato dichiarato INOPPONIBILE al creditore ipotecario con ordinanza del G.E. datata 02-12-2022). Successivamente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013), l'immobile in oggetto risulta essere stato oggetto della trascrizione di ulteriore atto di donazione Papi del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022) da parte dell'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio figlio **** Omissis ****.

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

In particolare la suddetta P.lla 74 Sub.no 8 del Catasto Fabbricati rappresenta fedelmente l'estensione delle pignorate particelle 657 (di are 0.54) e 457 (di are 1.48) per totali Are 2.02 (attualmente soppresse presso il Catasto Terreni ed unite alla p.lla 74 gia' di Are 2.81 per formare la 74 di Are 4.83).

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	74,90 mq	74,90 mq	1	74,90 mq	0,00 m	terra
corte	27,30 mq	27,30 mq	1	27,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				102,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto, attualmente individuato presso il Catasto Fabbricati dalla P.lla 73 Sub.no 3, risulta essere descritto nell'atto D'Ambrosio del 14-06-2004 rep.79398 (RP 7487 del 05-07-2004): "AREA DI RISULTA DI FABBRICATO ATTUALMENTE DEMOLITO DI ORIGINARI 9 SUBALTERNI INSISTENTE SU AREA GIA' RIPORTATA ALL'URBANO ATTUALMENTE ADIBITO A SPAZIO DI MANOVRA E PARCHEGGIO".

I mq rilevati sono desunti, con conseguenti accettabili approssimazioni, dalla documentazione catastale disponibile a mezzo di rilievo scalimetrico-grafico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1984 al 02/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 1 e 2 Categoria A3 Graffato no
Dal 30/06/1987 al 04/10/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 1 e 2 Categoria A3 Graffato no
Dal 02/04/1988 al 25/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 1 e 2 Categoria A3 Graffato no
Dal 25/10/1996 al 18/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 5 Categoria A3 Graffato no
Dal 18/11/1996 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 5 Categoria A3 Graffato no
Dal 14/06/2004 al 31/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 5 Categoria A3 Graffato no
Dal 31/05/2012 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 5 Categoria A3 Graffato no
Dal 15/11/2022 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 5 Categoria A3 Graffato no



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1984 al 25/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 3 e 4 Categoria A3 Graffato no
Dal 30/06/1987 al 20/02/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 3 e 4 Categoria A3 Graffato no
Dal 25/07/1988 al 17/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 3 e 4 Categoria A3 Graffato no
Dal 17/09/1997 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 6 Categoria A3 Graffato no
Dal 14/06/2004 al 31/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 6 Categoria A3 Graffato no
Dal 31/05/2012 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 6 Categoria A3 Graffato no
Dal 15/11/2022 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 6 Categoria A3 Graffato no

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2004 al 31/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 5 e 6 Categoria A3 Graffato no
Dal 31/05/2012 al 02/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 5 e 6 Categoria A3 Graffato no
Dal 02/11/2017 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 7 Categoria D6 Graffato no
Dal 15/11/2022 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 7 Categoria D6 Graffato no

La suddetta porzione di piscina, accatastata presso il Catasto Fabbricati successivamente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) con variazione n.1043 del 02-11-2017 quale unita' afferente edificata su aree di corte, rappresenta una piccola porzione della corte annessa al fabbricato individuato dalla P.lla 74 (all'epoca composto presso il Catasto Fabbricati esclusivamente dai subalterni 5 e 6).

In epoca successiva, risulta essere stato trascritto ulteriore atto di donazione Papi del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022) da parte dell'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio figlio **** Omissis ****.

Ad oggi l'immobile in oggetto risulta essere intestato presso il Catasto Fabbricati a **** Omissis **** per il diritto di proprieta'.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1984 al 09/03/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 457 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.01.48 Graffato no
Dal 20/02/1984 al 25/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 657 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.00.54 Graffato no
Dal 09/03/1984 al 29/03/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 457 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.01.48 Graffato no
Dal 25/07/1988 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 657 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.00.54 Graffato no
Dal 29/03/1989 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 457 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.01.48 Graffato no
Dal 14/06/2004 al 24/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 657 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.00.54 Graffato no
Dal 14/06/2004 al 24/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 457 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.01.48 Graffato no
Dal 24/10/2017 al 02/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 74 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.04.83 Graffato no
Dal 02/11/2017 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 74, Sub. 8 Categoria D6

		Graffato no
Dal 15/11/2022 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 74, Sub. 8 Categoria D6 Graffato no

La suddetta ulteriore porzione di piscina e la contigua corte, accatastate presso il Catasto Fabbricati successivamente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) con variazione n.1044 del 02-11-2017 quali unita' afferenti edificate su aree di corte, rappresentano una porzione della corte annessa al fabbricato individuato dalla P.lla 74 (all'epoca composto presso il Catasto Fabbricati esclusivamente dai subalterni 5 e 6) ampliata presso il Catasto Terreni con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 (per integrazione del T.M. n.95151 del 17-10-2017) dalle P.lle 457 (Are 1.48) e 657 (Are 0.54).

In epoca successiva, risulta essere stato trascritto ulteriore atto di donazione Papi del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022) da parte dell'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio figlio **** Omissis ****.

Ad oggi l'immobile in oggetto risulta essere intestato presso il Catasto Fabbricati a **** Omissis **** per il diritto di proprieta'.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1984 al 09/03/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 73, Sub. 3 Categoria A3 Piano T Graffato no
Dal 09/03/1984 al 29/03/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 73, Sub. 3 Categoria A3 Piano T Graffato no
Dal 29/03/1989 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 73, Sub. 3 Categoria A3 Piano T Graffato no
Dal 14/06/2004 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 73, Sub. 3 Categoria A3 Piano T Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	74	5	1	A3	1	4,5 vani	98 mq	418,33 €	T	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'emissione del decreto di trasferimento si dovrà tener conto della mancata corrispondenza tra la cedente esecutata **** Omissis **** e gli attuali intestatari catastali **** Omissis ****.

In particolare, sentito il reparto accettazione atti del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara, si ritiene che NEL CASO IN CUI tutti i passaggi di proprietà successivi all'iscrizione del creditore procedente VENGANO descritti sul DECRETO DI TRASFERIMENTO, la proprietà potrà essere con tale DECRETO trasferita dagli attuali intestatari catastali **** Omissis **** (e non dall'esecutata **** Omissis ****) all'aggiudicatario.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	74	6	1	A3	2	4,5 vani	97 mq	488,05 €	1	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'emissione del decreto di trasferimento si dovrà tener conto della mancata corrispondenza tra la cedente esecutata **** Omissis **** e gli attuali intestatari catastali **** Omissis ****.

In particolare, sentito il reparto accettazione atti del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara, si ritiene che NEL CASO IN CUI tutti i passaggi di proprietà successivi all'iscrizione del creditore procedente VENGANO descritti sul DECRETO DI TRASFERIMENTO, la proprietà potrà essere con tale DECRETO trasferita dagli attuali intestatari catastali **** Omissis **** (e non dall'esecutata **** Omissis ****) all'aggiudicatario.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	74	7	1	D6				56 €	T	no

Corrispondenza catastale

La suddetta porzione di piscina, accatastata presso il Catasto Fabbricati successivamente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) con variazione n.1043 del 02-11-2017 quale unita' afferente edificata su aree di corte, rappresenta una piccola porzione della corte annessa al fabbricato individuato dalla P.lla 74 (all'epoca composto presso il Catasto Fabbricati esclusivamente dai subalterni 5 e 6).

In epoca successiva, risulta essere stato trascritto ulteriore atto di donazione Papi del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022) da parte dell'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio figlio **** Omissis ****.

Ad oggi l'immobile in oggetto risulta essere intestato presso il Catasto Fabbricati a **** Omissis **** per il diritto di proprieta'.

In particolare, sentito il reparto accettazione atti del Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Pescara, si ritiene che NEL CASO IN CUI tutti i passaggi di proprieta' successivi all'iscrizione del creditore precedente VENGANO descritti sul DECRETO DI TRASFERIMENTO, la proprieta' potra' essere con tale DECRETO trasferita dall'attuale intestatario catastale **** Omissis **** (e non dall'esecutata **** Omissis ****) all'aggiudicatario.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	74	8	1	D6				415 €	T	

Corrispondenza catastale

La suddetta ulteriore porzione di piscina e la contigua corte, accatastate presso il Catasto Fabbricati successivamente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) con variazione n.1044 del 02-11-2017 quali unita' afferenti edificate su aree di corte, rappresentano una porzione della corte annessa al fabbricato individuato dalla P.lla 74 (all'epoca composto presso il Catasto Fabbricati esclusivamente dai

subalterni 5 e 6) ampliata presso il Catasto Terreni con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 (per integrazione del T.M. n.95151 del 17-10-2017) dalle P.lle 457 (Are 1.48) e 657 (Are 0.54).

In epoca successiva, risulta essere stato trascritto ulteriore atto di donazione Papi del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022) da parte dell'esecutata **** Omissis **** a favore del proprio figlio **** Omissis ****.

In particolare, sentito il reparto accettazione atti del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara, si ritiene che NEL CASO IN CUI tutti i passaggi di proprietà successivi all'iscrizione del creditore precedente VENGANO descritti sul DECRETO DI TRASFERIMENTO, la proprietà potrà essere con tale DECRETO trasferita dall'attuale intestatario catastale **** Omissis **** (e non dall'esecutata **** Omissis ****) all'aggiudicatario.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	73	3	1	A3	2	4,5 vani		488,05 €	T	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria reperibile in Catasto non appare aggiornata.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

La documentazione ex art. 567 c.p.c. appare completa.

Al momento del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risultava essere stato trascritto al RP 6222 il 21-06-2012 l'atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimene Luigi di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 con il quale l'esecutata **** Omissis **** costituiva il diritto di abitazione a favore del proprio coniuge **** Omissis ****; TALE DIRITTO RISULTA ESSERE INOPPONIBILE al creditore ipotecario giusta quanto disposto dal G.E. in data 02-12-2022.

Successivamente al pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risulta essere stato trascritto al RP 13128 il 16-11-2022 l'atto di donazione accettata Papi Vincenzo di Roma del 15-11-2022 rep.4298 con il quale l'esecutata **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis **** l'intera piena proprietà (gravata dal suddetto diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****).

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. appare completa.

Al momento del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risultava essere stato trascritto al RP 6222 il 21-06-2012 l'atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimene Luigi di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 con il quale l'esecutata **** Omissis **** costituiva il diritto di abitazione a favore del proprio coniuge **** Omissis ****; TALE DIRITTO RISULTA ESSERE INOPPONIBILE al creditore ipotecario giusta quanto disposto dal G.E. in data 02-12-2022.

Successivamente al pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risulta essere stato trascritto al RP 13128 il 16-11-2022 l'atto di donazione accettata Papi Vincenzo di Roma del 15-11-2022 rep.4298 con il quale l'esecutata **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis **** l'intera piena proprieta' (gravata dal suddetto diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****).

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

La documentazione ex art. 567 c.p.c. appare completa.

Al momento del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risultava essere stato trascritto al RP 6222 il 21-06-2012 l'atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimene Luigi di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 con il quale l'esecutata **** Omissis **** costituiva il diritto di abitazione a favore del proprio coniuge **** Omissis ****; TALE DIRITTO RISULTA ESSERE INOPPONIBILE al creditore ipotecario giusta quanto disposto dal G.E. in data 02-12-2022.

Successivamente al pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risulta essere stato trascritto al RP 13128 il 16-11-2022 l'atto di donazione accettata Papi Vincenzo di Roma del 15-11-2022 rep.4298 con il quale l'esecutata **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis **** l'intera piena proprieta' (gravata dal suddetto diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****).

Ad oggi l'immobile in oggetto risulta essere intestato presso il Catasto Fabbricati a **** Omissis **** per il diritto di proprieta'.

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

La documentazione ex art. 567 c.p.c. appare completa.

Al momento del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risultava essere stato trascritto al RP 6222 il 21-06-2012 l'atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimene Luigi di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 con il quale l'esecutata **** Omissis **** costituiva il diritto di abitazione a favore del proprio coniuge **** Omissis ****; TALE DIRITTO RISULTA ESSERE INOPPONIBILE al creditore ipotecario giusta quanto disposto dal G.E. in data 02-12-2022.

Successivamente al pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risulta essere stato trascritto al RP 13128 il 16-11-2022 l'atto di donazione accettata Papi Vincenzo di Roma del 15-11-2022 rep.4298 con il quale l'esecutata **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis **** l'intera piena proprieta' (gravata dal suddetto diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****).

Ad oggi l'immobile in oggetto risulta essere intestato presso il Catasto Fabbricati a **** Omissis **** per il diritto di proprieta'.

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

La documentazione ex art. 567 c.p.c. appare completa.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile in oggetto, attualmente individuato presso il Catasto Fabbricati dalla P.lla 74 Sub.no 5, risultava descritto nell'atto divisionale Bulferi del 07-07-1977 rep.87579 (RP 3895 del 01-08-1977) come: "Appartamento al piano terra o rialzato, composto di tre vani e accessori, riportato in catasto urbano al Fg.5 P.lle 74 Sub.1 e 74 sub.2, con annesso piccolo terreno a servizio riportato in catasto al Fg.5 P.lle 658 di are 0.08 e 656 di are 0.46 (N.d.R.: successivamente fuse nella p.lla 656 di Are 0.54); mentre nel successivo atto di vendita Rozzi del 04-10-1984 rep.47594 (RP 7540 del 17-10-1984) a favore di **** Omissis ****: "Due appartamenti ubicati al piano terra o rialzato, costituenti l'intero piano, composti ciascuno di un vano piu' accessori; con annesso piccolo terreno esteso circa mq.54; il tutto riportato al NCEU Fg.5 P.lla 74 Subb.1 e 2, nel mentre l'area annessa e' riportata al NCT Fg.5 P.lle 658 di are 0.08 e 656 di are 0.46 - ora unificate nella unica p.lla 656 di Are 0.54.

Nel successivo atto Napoleone del 18-11-1996 rep.150359 (RP 7747 del 26-11-1996) **** Omissis **** vendevano a **** Omissis ****: "Appartamento al piano terra (o rialzato) costituente l'intero piano di vani tre e servizi, con piccolo spazio libero annesso; nel NCEU Fg.5 P.lla 74 sub.5, giusta denuncia di variazione n.1516/B del 25/10/1996 (N.d.R.: portante fusione dei subalterni 1 e 2)", non riportando in atto i dati catastali del terreno annesso (p.lla 656) probabilmente in quanto il piccolo spazio libero annesso appariva compreso nella linea chiusa riportata in planimetria.

Infine nel successivo atto D'Ambrosio del 14-06-2004 rep.79398 (RP 7485 del 05-07-2004) **** Omissis **** vendeva all'esecutata **** Omissis ****: "Appartamento con piccola corte annessa costituente l'intero piano terra (o rialzato), composto di vani tre ed accessori, con piccolo spazio libero annesso; nel NCEU Fg.5 P.lla 74 sub.5", non riportando in atto i dati catastali del terreno annesso (p.lla 656) probabilmente in quanto il piccolo spazio libero annesso appariva compreso nella linea chiusa riportata in planimetria.

Tale detto terreno annesso risulta quindi attualmente essere ancora intestato, presso il Catasto Terreni, alle suddette **** Omissis ****.

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile si trova in buone condizioni conservative.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile si trova in buone condizioni conservative.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento risulta far parte, di unico complesso immobiliare ad uso residenziale, circondato da recinzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

L'immobile oggetto di pignoramento risulta far parte, di unico complesso immobiliare ad uso residenziale circondato da recinzione.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento risulta far parte, di unico complesso immobiliare ad uso residenziale circondato da recinzione.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento risulta far parte, di unico complesso immobiliare ad uso residenziale circondato da recinzione.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento risulta far parte, di unico complesso immobiliare ad uso residenziale circondato da recinzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Non risultano servitù' gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

Non risultano servitu' gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144,
PIANO T

Non risultano servitu' gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144,
PIANO T

Non risultano servitu' gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144,
PIANO T

Non risultano servitu' gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144,
PIANO T

Solai: in latero cemento;

Copertura: in legno ad arco;

Pareti esterne: in muratura e rivestimento con piastrelle in gres colore nero;

Terreno esclusivo : corte esclusiva a giardino e camminamenti pavimentati con betonella posata a coda di pavone; alberature di piccolo taglio; piscina fronte abitazione.

impianto termico: autonomo;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono buone.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144,
PIANO 1

Solai: in latero cemento;

Copertura sottotetto: in legno;

Pareti esterne: in muratura e rivestimento con piastrelle in gres colore nero;

impianto termico: autonomo;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144,
PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dal marito, per quanto rilevato al momento dell'accesso, inoltre, per dichiarazione della predetta **** Omissis **** l'immobile risulta occupato anche dai figli.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dal marito, per quanto rilevato al momento dell'accesso, inoltre, per dichiarazione della predetta **** Omissis **** l'immobile risulta occupato anche dai figli.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dal marito, per quanto rilevato al momento dell'accesso, inoltre, per dichiarazione della predetta **** Omissis **** l'immobile risulta occupato anche dai figli.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dal marito, per quanto rilevato al momento dell'accesso, inoltre, per dichiarazione della predetta **** Omissis **** l'immobile risulta occupato anche dai figli.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dal marito, per quanto rilevato al momento dell'accesso, inoltre, per dichiarazione della predetta **** Omissis **** l'immobile risulta occupato anche dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1977 al 07/07/1977	**** Omissis ****	SUCCESSIONE PATERNA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/07/1977 al 20/02/1984	**** Omissis ****	Atto di DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi Giovanni di Catignano	07/07/1977	87579	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/08/1977	4464	3895
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/02/1984 al 04/10/1984	**** Omissis ****	Riunione d'usufrutto in morte di DE PANICIS Rosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



Dal 04/10/1984 al 02/04/1988	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale di Pianella	04/10/1984	47594	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	17/10/1984	9106	7540
		Registrazione			
Dal 02/04/1988 al 18/11/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di SBARAGLIA Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/04/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	16/06/2001	6947	4742
		Registrazione			
Dal 02/04/1988 al 18/11/1996	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredita' SBARAGLIA Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Napoleone Cristiano di Pescara	18/11/1996	150359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	13/09/2021	13615	9697
		Registrazione			
Dal 18/11/1996 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Napoleone Cristiano di Pescara	18/11/1996	150359	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		PESCARA	26/11/1996	10847	7747
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2004 al 31/05/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara	14/06/2004	79398	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	05/07/2004	10981	7485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2012 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Solimene Luigi di Avellino	31/05/2012	25140	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	21/06/2012	8254	6222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2022 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Papi Vincenzo di Roma	15/11/2022	4298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	16/11/2022	18429	13128
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Precedentemente al pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risulta essere stato trascritto al RP 6222 il 21-06-2012 l'atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimene Luigi di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 con il quale l'esecutata **** Omissis **** costituiva il diritto di abitazione a favore del proprio coniuge **** Omissis ****; TALE DIRITTO RISULTA ESSERE INOPPONIBILE al creditore ipotecario giusta quanto disposto dal G.E. in data 02-12-2022.

Successivamente al pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risulta essere stato trascritto al RP 13128 il 16-11-2022 l'atto di donazione accettata Papi Vincenzo di Roma del 15-11-2022 rep.4298 con il quale l'esecutata **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis **** l'intera piena proprietà (gravata dal suddetto diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****).

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1977 al 07/07/1977	**** Omissis ****	SUCCESSIONE PATERNA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/1977 al 20/02/1984	**** Omissis ****	Atto di DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi Giovanni di Catignano	07/07/1977	87579	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/08/1977	4464	3895
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1984 al 25/07/1988	**** Omissis ****	Riunione d'usufrutto in morte di DE PANICIS Rosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/1988 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mastroberardino Antonio di Pescara	25/07/1988	68725	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	24/08/1988	8069	6011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2004 al 31/05/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara	14/06/2004	79398	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	05/07/2004	10982	7486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2012 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Solimene Luigi di Avellino	31/05/2012	25140	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	21/06/2012	8254	6222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2022 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Papi Vincenzo di Roma	15/11/2022	4298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	16/11/2022	18429	13128
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Precedentemente al pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risulta essere stato trascritto al RP 6222 il 21-06-2012 l'atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimene Luigi di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 con il quale l'esecutata **** Omissis **** costituiva il diritto di abitazione a favore del proprio coniuge **** Omissis ****; TALE DIRITTO RISULTA ESSERE INOPPONIBILE al creditore ipotecario giusta quanto disposto dal G.E. in data 02-12-2022.

Successivamente al pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risulta essere stato trascritto al RP 13128 il 16-11-2022 l'atto di donazione accettata Papi Vincenzo di Roma del 15-11-2022 rep.4298 con il quale l'esecutata **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis **** l'intera piena proprietà (gravata dal suddetto diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****).

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 01/07/1977 al 07/07/1977	**** Omissis ****	SUCCESSIONE PATERNA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 07/07/1977 al 20/02/1984	**** Omissis ****	Atto di DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi Giovanni di Catignano	07/07/1977	87579	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/08/1977	4464	3895
		Registrazione			
Dal 07/07/1977 al 20/02/1984	**** Omissis ****	Atto di DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi Giovanni di Catignano	07/07/1977	87579	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/08/1977	4464	3895
		Registrazione			
Dal 20/02/1984 al 04/10/1984	**** Omissis ****	Riunione d'usufrutto in morte di DE PANICIS Rosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1984 al 25/07/1988	**** Omissis ****	Riunione d'usufrutto in morte di DE PANICIS Rosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/1984 al 02/04/1988	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale di Pianella	04/10/1984	47594	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	17/10/1984	9106	7540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/1988 al 18/11/1996	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredita' SBARAGLIA Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Napoleone Cristiano di Pescara	18/11/1996	150359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	13/09/2021	13615	9697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/1988 al 18/11/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di SBARAGLIA Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/04/1988		

		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		PESCARA	16/06/2001	6947	4742		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/07/1988 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio Mastroberardino Antonio di Pescara	25/07/1988	68725			
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		PESCARA	24/08/1988	8069	6011		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dal 18/11/1996 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Napoleone Cristiano di Pescara	18/11/1996			150359			
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
PESCARA	26/11/1996			10847	7747		
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/06/2004 al 31/05/2012	**** Omissis ****			Atto di compravendita			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara	14/06/2004	79398			
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		PESCARA	05/07/2004	10981	7485		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Dal 14/06/2004 al 31/05/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara	14/06/2004	79398	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	05/07/2004	10982	7486
		Registrazione			
Dal 31/05/2012 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Solimene Luigi di Avellino	31/05/2012	25140	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	21/06/2012	8254	6222
		Registrazione			
Dal 15/11/2022 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Papi Vincenzo di Roma	15/11/2022	4298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	16/11/2022	18429	13128
		Registrazione			
Presso					
Data					
Reg. N°					
Vol. N°					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Precedentemente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risulta essere stato trascritto al RP 6222 il 21-06-2012 l'atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimene Luigi di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 con il quale l'esecutata **** Omissis **** costituiva il diritto di abitazione a favore del proprio coniuge **** Omissis ****; TALE DIRITTO RISULTA ESSERE INOPPONIBILE al creditore ipotecario giusta quanto disposto dal G.E. in data 02-12-2022.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) la porzione di piscina in oggetto risulta essere stata accatastata presso il Catasto Fabbricati con variazione n.1043 del 02-11-2017 quale unita' afferente edificata su aree di corte; essa rappresenta una piccola porzione della corte annessa al fabbricato individuato dalla P.lla 74 (all'epoca composto presso il Catasto Fabbricati esclusivamente dai subalterni 5 e 6).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risulta essere stato inoltre trascritto al RP 13128 il 16-11-2022 l'atto di donazione accettata Papi Vincenzo di Roma del 15-11-2022 rep.4298 con il quale l'esecutata **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis **** l'intera piena proprietà' (gravata dal suddetto diritto di abitazione già' costituito a favore di **** Omissis ****).

I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1977 al 07/07/1977	**** Omissis ****	SUCCESSIONE PATERNA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/1977 al 20/02/1984	**** Omissis ****	Impianto meccanizzato 30-11-1971			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/07/1977 al 20/02/1984	**** Omissis ****	Atto di DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi Giovanni di Catignano	07/07/1977	87579	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	01/08/1977	4464	3895
		Registrazione			
Dal 20/02/1984 al 09/03/1984	**** Omissis ****	Riunione d'usufrutto in morte di DE PANICIS Rosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 20/02/1984 al 25/07/1988	**** Omissis ****	Riunione d'usufrutto in morte di DE PANICIS Rosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 09/03/1984 al 29/03/1989	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mastroberardino Antonio di Rosciano	09/03/1984	34341	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	04/04/1984	3165	2584
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/1989 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Nicola di Pescara	29/03/1989	195566	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	07/04/1989	3787	2829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2004 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara	14/06/2004	79398	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	05/07/2004	10983	7487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2022 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Papi Vincenzo di Roma	15/11/2022	4298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	16/11/2022	18429	13128
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Precedentemente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risulta essere stato trascritto al RP 6222 il 21-06-2012 l'atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito Solimene Luigi di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 con il quale l'esecutata **** Omissis **** costituiva il diritto di abitazione a favore del proprio coniuge **** Omissis ****; TALE DIRITTO RISULTA ESSERE INOPPONIBILE al creditore ipotecario giusta quanto disposto dal G.E. in data 02-12-2022.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) la rimanente porzione di piscina e la corte in oggetto risultano essere state accatastate presso il Catasto Fabbricati con variazione n.1044 del 02-11-2017 quale unita' afferente edificata su aree di corte; esse rappresentano l'ampliamento rappresentato dalle sopresse p.lle 457 e 657 della corte annessa al fabbricato individuato dalla P.lla 74 (all'epoca composto presso il Catasto Fabbricati esclusivamente dai subalterni 5 e 6).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) risulta essere stato inoltre trascritto al RP 13128 il 16-11-2022 l'atto di donazione accettata Papi Vincenzo di Roma del 15-11-2022 rep.4298 con il quale l'esecutata **** Omissis **** donava al figlio **** Omissis **** l'intera piena proprietà' (gravata dal suddetto diritto di abitazione già' costituito a favore di **** Omissis ****).
I citati atti verranno allegati alla presente perizia.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1984 al 20/02/1984	**** Omissis ****	Impianto meccanografico del 30-06-1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/02/1984 al 09/03/1984	**** Omissis ****	Riunione d'usufrutto in morte di DE PANICIS Rosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1984		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/1984 al 29/03/1989	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mastroberardino Antonio di Rosciano	09/03/1984	34341	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	04/04/1984	3165	2584
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/1989 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Nicola di Pescara	29/03/1989	195566	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	07/04/1989	3787	2829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2004 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara	14/06/2004	79398	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	05/07/2004	10983	7487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 23/06/2004
Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 22/06/2004
N° repertorio: 79692
Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a PESCARA il 12/09/2006
Reg. gen. 19632 - Reg. part. 4690
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 07/09/2006
N° repertorio: 99579
Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5

nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **Ipoteca legale** derivante da Debito esattoriale

Iscritto a PESCARA il 06/05/2010

Reg. gen. 7851 - Reg. part. 1820

Quota: 1/1

Importo: € 66.406,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.203,29

Rogante: Equitalia Pragma SPA

Data: 28/04/2010

N° repertorio: 2409

Note: L'ipoteca legale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148; tale particella risulta essere stata fusa (assieme anche alla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54) nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017. L'ipoteca legale in oggetto gravando, tra l'altro, sulla p.lla 457 di fatto rappresentante porzione dell'area base del fabbricato p.lla 74, sembra estendersi quindi a tutti i subalterni componenti il fabbricato p.lla 74.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a PESCARA il 10/08/2012

Reg. gen. 10939 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 1.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.002.906,85

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 07/11/2011

N° repertorio: 2277

Note: L'ipoteca giudiziale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: Il rinnovo d'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 28/01/2013

Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento immobiliare in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare idonee formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Euro 35,00 per ciascuna delle ipoteche volontarie;
- Euro 294,00 per il pignoramento;
- Euro 94,00 + lo 0,5 per cento del prezzo pagato indicato sul prossimo decreto di trasferimento (ovvero di Euro 1.250.000,00 se detto prezzo pagato risulti superiore ad Euro 1.250.000,00) per l'ipoteca giudiziaria;
- Euro 94,00 + lo 0,5 per cento del prezzo pagato indicato sul prossimo decreto di trasferimento (ovvero di Euro 66.406,58 se detto prezzo pagato risulti superiore ad Euro 66.406,58) per l'ipoteca legale.

Affinché le future annotazioni di restrizione (ordinate dal futuro decreto di trasferimento) possano effettivamente cancellare in maniera esaustiva le elencate pregiudizievoli dall'immobile individuato dal Lotto 1 della presente perizia, sarà cura del delegato alla vendita integrare la descrizione del detto Lotto 1 con i dati catastali del terreno sottostante il complesso e cioè p.lla 74 di Are 4.83 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara, così come derivante dalla fusione delle p.lle 74 (Are 2.81), 457 (Are 1.48), 657 (Are 0.54); ciò per poter inserire anche tali p.lle 457 e 657 nel Quadro B delle dette formalità di annotazione di restrizione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 23/06/2004

Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a PESCARA il 12/09/2006

Reg. gen. 19632 - Reg. part. 4690

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 07/09/2006

N° repertorio: 99579

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **Ipoteca legale** derivante da Debito esattoriale

Iscritto a PESCARA il 06/05/2010

Reg. gen. 7851 - Reg. part. 1820

Quota: 1/1

Importo: € 66.406,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.203,29

Rogante: Equitalia Pragma SPA

Data: 28/04/2010

N° repertorio: 2409

Note: L'ipoteca legale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148; tale particella risulta essere stata fusa (assieme anche alla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54) nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017. L'ipoteca legale in oggetto gravando, tra l'altro, sulla p.lla 457 di fatto rappresentante porzione dell'area base del fabbricato p.lla 74, sembra estendersi quindi a tutti i subalterni componenti il fabbricato p.lla 74.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a PESCARA il 10/08/2012

Reg. gen. 10939 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 1.250.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.002.906,85
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 07/11/2011
N° repertorio: 2277

Note: L'ipoteca giudiziale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 06/06/2024
Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143
Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 22/06/2004
N° repertorio: 79692

Note: Il rinnovo d'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 28/01/2013
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064
Quota: 1/1

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

Note: Il pignoramento immobiliare in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare idonee formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Euro 35,00 per ciascuna delle ipoteche volontarie;
- Euro 294,00 per il pignoramento;

- Euro 94,00 + lo 0,5 per cento del prezzo pagato indicato sul prossimo decreto di trasferimento (ovvero di Euro 1.250.000,00 se detto prezzo pagato risulti superiore ad Euro 1.250.000,00) per l'ipoteca giudiziaria;
- Euro 94,00 + lo 0,5 per cento del prezzo pagato indicato sul prossimo decreto di trasferimento (ovvero di Euro 66.406,58 se detto prezzo pagato risulti superiore ad Euro 66.406,58) per l'ipoteca legale.

Affinche' le future annotazioni di restrizione (ordinate dal futuro decreto di trasferimento) possano effettivamente cancellare in maniera esaustiva le elencate pregiudizievoli dall'immobile individuato dal Lotto 1 della presente perizia, sara' cura del delegato alla vendita integrare la descrizione del detto Lotto 1 con i dati catastali del terreno sottostante il complesso e cioe' p.lla 74 di Are 4.83 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara, cosi' come derivante dalla fusione delle p.lle 74 (Are 2.81), 457 (Are 1.48), 657 (Are 0.54); cio' per poter inserire anche tali p.lle 457 e 657 nel Quadro B delle dette formalita' di annotazione di restrizione.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 23/06/2004

Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sui subalterni 5 e 6 della P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Fabbricati di Pescara, comprendenti la corte loro annessa sulla quale e' stata edificato il subalterno 7 in oggetto. L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare inoltre, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a PESCARA il 12/09/2006

Reg. gen. 19632 - Reg. part. 4690

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 07/09/2006

N° repertorio: 99579

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sui subalterni 5 e 6 della P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Fabbricati di Pescara, comprendenti la corte loro annessa sulla quale e' stata edificato il subalterno 7 in oggetto. L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **Ipoteca legale** derivante da Debito esattoriale

Iscritto a PESCARA il 06/05/2010

Reg. gen. 7851 - Reg. part. 1820

Quota: 1/1

Importo: € 66.406,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.203,29

Rogante: Equitalia Pragma SPA

Data: 28/04/2010

N° repertorio: 2409

Note: L'ipoteca legale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148; tale particella risulta essere stata fusa (assieme anche alla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54) nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017. L'ipoteca legale in oggetto gravando, tra l'altro, sulla p.lla 457 di fatto rappresentante porzione dell'area base del fabbricato p.lla 74, sembra estendersi quindi a tutti i subalterni componenti il fabbricato p.lla 74.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a PESCARA il 10/08/2012

Reg. gen. 10939 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 1.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.002.906,85

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 07/11/2011

N° repertorio: 2277

Note: L'ipoteca giudiziale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sui subalterni 5 e 6 della P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Fabbricati di Pescara, comprendenti la corte loro annessa sulla quale e' stata edificato il subalterno 7 in oggetto. L'ipoteca giudiziale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: Il rinnovo d'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 28/01/2013

Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento immobiliare in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sui subalterni 5 e 6 della P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Fabbricati di Pescara, comprendenti la corte loro annessa sulla quale e' stata edificato il subalterno 7 in oggetto. Il pignoramento immobiliare in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare idonee formalita' e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Euro 35,00 per ciascuna delle ipoteche volontarie;

- Euro 294,00 per il pignoramento;

- Euro 94,00 + lo 0,5 per cento del prezzo pagato indicato sul prossimo decreto di trasferimento (ovvero di Euro 1.250.000,00 se detto prezzo pagato risulti superiore ad Euro 1.250.000,00) per l'ipoteca giudiziaria;

- Euro 94,00 + lo 0,5 per cento del prezzo pagato indicato sul prossimo decreto di trasferimento (ovvero di Euro 66.406,58 se detto prezzo pagato risulti superiore ad Euro 66.406,58) per l'ipoteca legale.

Affinche' le future annotazioni di restrizione (ordinate dal futuro decreto di trasferimento) possano effettivamente cancellare in maniera esaustiva le elencate pregiudizievoli dall'immobile individuato dal Lotto 1 della presente perizia, sara' cura del delegato alla vendita integrare la descrizione del detto Lotto 1 con i dati catastali del terreno sottostante il complesso e cioe' p.lla 74 di Are 4.83 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara, cosi' come derivata dalla fusione delle p.lle 74 (Are 2.81), 457 (Are 1.48), 657 (Are 0.54); tanto da poter inserire anche tali p.lle 457 e 657 pignorate nel Quadro B delle dette formalita' di annotazione.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCARA aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 23/06/2004

Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017 e rappresentate attualmente presso il Catasto Fabbricati dal SUBALTERNO 8 della Particella 74 nel Fg.5.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a PESCARA il 12/09/2006

Reg. gen. 19632 - Reg. part. 4690

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 07/09/2006

N° repertorio: 99579

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017 e rappresentate attualmente presso il Catasto Fabbricati dal SUBALTERNO 8 della Particella 74 nel Fg.5.

- **Ipoteca legale** derivante da Debito esattoriale

Iscritto a PESCARA il 06/05/2010

Reg. gen. 7851 - Reg. part. 1820

Quota: 1/1

Importo: € 66.406,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.203,29

Rogante: Equitalia Pragma SPA
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 2409

Note: L'ipoteca legale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148; tale particella risulta essere stata fusa (assieme anche alla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54) nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017. L'ipoteca legale in oggetto gravando, tra l'altro, sulla p.lla 457 di fatto rappresentante porzione dell'area base del fabbricato p.lla 74, sembra estendersi quindi a tutti i subalterni componenti il fabbricato p.lla 74.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a PESCARA il 10/08/2012
Reg. gen. 10939 - Reg. part. 1305
Quota: 1/1

Importo: € 1.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.002.906,85

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 07/11/2011

N° repertorio: 2277

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017 e rappresentate attualmente presso il Catasto Fabbricati dal SUBALTERNO 8 della Particella 74 nel Fg.5.

- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: Il rinnovo d'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 28/01/2013

Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento immobiliare in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017 e rappresentate attualmente presso il Catasto Fabbricati dal SUBALTERNO 8 della Particella 74 nel Fg.5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare idonee formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Euro 35,00 per ciascuna delle ipoteche volontarie;
- Euro 294,00 per il pignoramento;
- Euro 94,00 + lo 0,5 per cento del prezzo pagato indicato sul prossimo decreto di trasferimento (ovvero di Euro 1.250.000,00 se detto prezzo pagato risulti superiore ad Euro 1.250.000,00) per l'ipoteca giudiziaria;
- Euro 94,00 + lo 0,5 per cento del prezzo pagato indicato sul prossimo decreto di trasferimento (ovvero di Euro 66.406,58 se detto prezzo pagato risulti superiore ad Euro 66.406,58) per l'ipoteca legale.

Il bene in oggetto, rappresentato da ulteriore porzione di piscina e la contigua corte, accatastate presso il Catasto Fabbricati successivamente alla trascrizione del pignoramento (RP 1064 del 28-01-2013) con variazione n.1044 del 02-11-2017 quali unità afferenti edificata su aree di corte, e' individuabile nell'ampliamento della corte annessa al fabbricato individuato dalla P.lla 74 (all'epoca composto presso il Catasto Fabbricati esclusivamente dai subalterni 5 e 6) apportato presso il Catasto Terreni con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 (per integrazione del T.M. n.95151 del 17-10-2017) dalle P.lle 457 (Are 1.48) e 657 (Are 0.54).

Affinche' le future annotazioni di restrizione (ordinate dal futuro decreto di trasferimento) possano effettivamente cancellare in maniera esaustiva le elencate pregiudizievoli dall'immobile individuato dal Lotto 1 della presente perizia, sarà cura del delegato alla vendita integrare la descrizione del detto Lotto 1 con i dati catastali del terreno sottostante il complesso e cioè p.lla 74 di Are 4.83 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara, così come derivata dalla fusione delle p.lle 74 (Are 2.81), 457 (Are 1.48), 657 (Are 0.54); tanto da poter inserire anche tali p.lle 457 e 657 pignorate nel Quadro B delle dette formalità di annotazione.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 23/06/2004
Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a PESCARA il 12/09/2006

Reg. gen. 19632 - Reg. part. 4690

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 07/09/2006

N° repertorio: 99579

- **Ipoteca legale** derivante da Debito esattoriale

Iscritto a PESCARA il 06/05/2010

Reg. gen. 7851 - Reg. part. 1820

Quota: 1/1

Importo: € 66.406,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.203,29

Rogante: Equitalia Pragma SPA

Data: 28/04/2010

N° repertorio: 2409

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a PESCARA il 10/08/2012

Reg. gen. 10939 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 1.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.002.906,85

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 07/11/2011

N° repertorio: 2277

- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: Il rinnovo d'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a PESCARA il 28/01/2013
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare idonee formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Euro 35,00 per ciascuna delle ipoteche volontarie;
- Euro 294,00 per il pignoramento;
- Euro 94,00 + lo 0,5 per cento del prezzo pagato indicato sul prossimo decreto di trasferimento (ovvero di Euro 1.250.000,00 se detto prezzo pagato risulti superiore ad Euro 1.250.000,00) per l'ipoteca giudiziaria;
- Euro 94,00 + lo 0,5 per cento del prezzo pagato indicato sul prossimo decreto di trasferimento (ovvero di Euro 66.406,58 se detto prezzo pagato risulti superiore ad Euro 66.406,58) per l'ipoteca legale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile ricade in sottozona "F5 ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI", ricompreso nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara ed è regolamentato dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

L'immobile ricade in sottozona "F5 ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI", ricompreso nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara ed è regolamentato dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile ricade in sottozona "F5 ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI", ricompreso nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara ed è regolamentato dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'immobile ricade in parte in sottozona "F5 ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI", ricompreso nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara ed è regolamentato dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed in parte in SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO, ricompreso nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara ed è regolamentato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

L'area ricade in SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO, ricompreso nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara ed è regolamentato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Per l'immobile in parola non è stato reperito certificato di abitabilità / agibilità.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di ispezione presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Pescara (maggio 2024), previa richiesta di

accesso agli atti è stato accertata la conservazione dei seguenti documenti:

-Concessione edilizia n.315/91

-D.I.A.n.3/2005/1329

-P.D.C. n.180/2009

-D.I.A. n°3/2011/1001 del 25 maggio 2011 intestata alla sig.ra **** Omissis **** in variante al P.D.C. n.180/2009, si specifica che nel relativo fascicolo edilizio non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori.

Non vi è corrispondenza tra l'ultimo progetto approvato e lo stato dei luoghi, in particolare risultano eseguiti in difformità dalla citata D.I.A. n°3/2011/1001 in variante al P.D.C. n.180/2009 le seguenti opere:

- eliminazione antibagno interno all'abitazione

- chiusura del terrazzo con veranda

- realizzazione di un ampliamento ad uso abitativo perimetralmente al fabbricato stesso per una estensione di circa 73 mq

- modifiche esterne

Si segnala comunque la necessità di procedere a più analitico rilievo, anche di natura celerimetrica, al fine di identificare ulteriori eventuali incongruenze rispetto a quanto nel complesso autorizzato.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, nonché a fini di regolarizzare l'opera in termini urbanistico-edilizi, il sottoscritto ritiene doversi procedere alla demolizione delle opere prive di legittimazione con definitivo ripristino della configurazione assentita dall'ultimo titolo edilizio sopra citato, segnalando inoltre che i correlati costi di demolizione/ripristino sono allo stato identificabili approssimativamente pari a ca. Euro 35.000, comunque da definirsi più analiticamente a mezzo di computo metrico estimativo all'esito della necessaria fase di studio, di rilievo e di progettazione mirata alla predisposizione della pratica edilizia necessaria al ripristino del bene, pratica edilizia che dovrà tener conto anche dell'assenza della comunicazione di fine lavori dell'ultimo titolo assentito :D.I.A. n°3/2011/1001 del 25 maggio 2011 in variante al P.D.C. n.180/2009.

Si evidenzia che ai fini della regolarizzazione urbanistica saranno da sostenere inoltre gli oneri relativi alla redazione del certificato di energetico, alla richiesta di agibilità, e le regolarizzazioni documentali di natura tecnica necessarie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Per l'immobile in parola non è stato reperito certificato di abitabilità / agibilità.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di ispezione presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Pescara (maggio 2024), previa richiesta di

accesso agli atti è stata accertata la conservazione dei seguenti documenti:

-Concessione edilizia n.315/91

-D.I.A.n.3/2005/1329

-P.D.C. n.180/2009

-D.I.A. n°3/2011/1001 del 25 maggio 2011 intestata alla sig.ra **** Omissis **** in variante al P.D.C. n.180/2009, si specifica che nel relativo fascicolo edilizio non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori.

Non vi è corrispondenza tra l'ultimo progetto approvato e lo stato dei luoghi, in particolare risultano eseguiti in difformità dalla citata D.I.A. n°3/2011/1001 in variante al P.D.C. n.180/2009 le seguenti opere:

- piano secondo: chiusura dei terrazzi con delle verande, ed internamente è stata creata una scala di diversa conformazione per poter accedere al piano sottotetto.

- piano sottotetto : internamente non si è potuto accedere pertanto non si sono potute verificare eventuali difformità, da presa visione esterna si evidenzia la chiusura del terrazzo lato via Nazionale Adriatica con una veranda, mentre da Google maps si vede che la terrazza grande lato mare è stata completamente chiusa per

creare un altro ambiente.

Si segnala comunque la necessità di procedere a più analitico rilievo, anche di natura celerimetrica, al fine di identificare ulteriori eventuali incongruenze rispetto a quanto nel complesso autorizzato.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, nonché a fini di regolarizzare l'opera in termini urbanistico-edilizi, il sottoscritto ritiene doversi procedere alla demolizione delle opere prive di legittimazione con definitivo ripristino della configurazione assentita dall'ultimo titolo edilizio sopra citato mentre si potrà porcedere con la sanatoria della diversa conformazione della scala di accesso al piano sottotetto, segnalando inoltre che i correlati costi di demolizione/ripristino/sanatoria sono allo stato identificabili approssimativamente pari a ca. Euro 45000, comunque da definirsi più analiticamente a mezzo di computo metrico estimativo all'esito della necessaria fase di studio, di rilievo e di progettazione mirata alla predisposizione della pratica edilizia necessaria al ripristino del bene, pratica edilizia che dovrà tener conto anche dell'assenza della comunicazione di fine lavori dell'ultimo titolo assentito :D.I.A. n°3/2011/1001 del 25 maggio 2011 in variante al P.D.C. n.180/2009.

Si evidenzia che ai fini della regolarizzazione urbanistica sono da inoltre sostenere gli oneri relativi alla redazione del certificato di energetico, a alla richiesta di agibilità, e le regolarizzazioni documentali di natura tecnica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Non vi è corrispondenza tra l'ultimo progetto approvato e lo stato dei luoghi, in particolare risultano eseguiti in difformità dalla citata D.I.A. n°3/2011/1001 in variante al P.D.C. n.180/2009 le seguenti opere:

- la porzione di piscina su cui insiste la particella che non risulta essere legittimata

Segnalando comunque la necessità di procedere a più analitico rilievo, anche di natura celerimetrica, al fine di identificare ulteriori eventuali incongruenze rispetto a quanto nel complesso autorizzato.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, nonché a fini di regolarizzare l'opera in termini urbanistico-edilizi, il sottoscritto ritiene doversi procedere alla demolizione delle opere prive di legittimazione con definitivo ripristino della configurazione assentita dall'ultimo titolo edilizio sopra citato, segnalando inoltre che i correlati costi di demolizione sono allo stato identificabili approssimativamente pari a ca. Euro 6000,00 (bene 3 + piscina presente nel bene 4), comunque da definirsi più analiticamente a mezzo di computo metrico estimativo all'esito della necessaria fase di studio, di rilievo e di progettazione mirata alla predisposizione della pratica edilizia necessaria al ripristino del bene, pratica edilizia che dovrà tener conto anche dell'assenza della comunicazione di fine lavori dell'ultimo titolo assentito :D.I.A. n°3/2011/1001 del 25 maggio 2011 in variante al P.D.C. n.180/2009.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144,
PIANO T**

Non vi è corrispondenza tra l'ultimo progetto approvato e lo stato dei luoghi, in particolare risultano eseguiti in difformità dalla citata D.I.A. n°3/2011/1001 le seguenti opere:

- la porzione di piscina su cui insiste la particella che non risulta essere legittimata

Segnalando comunque la necessità di procedere a più analitico rilievo, anche di natura celerimetrica, al fine di identificare ulteriori eventuali incongruenze rispetto a quanto nel complesso autorizzato.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, nonché a fini di regolarizzare l'opera in termini urbanistico-edilizi, il sottoscritto ritiene doversi procedere alla demolizione delle opere prive di legittimazione con definitivo ripristino della configurazione assentita dall'ultimo titolo edilizio sopra citato, segnalando inoltre che i correlati costi di demolizione sono allo stato identificabili approssimativamente pari a ca. Euro 6000,00 (bene 3 + piscina presente nel bene 4), comunque da definirsi più analiticamente a mezzo di computo metrico estimativo all'esito della necessaria fase di studio, di rilievo e di progettazione mirata alla predisposizione della pratica edilizia necessaria al ripristino del bene, pratica edilizia che dovrà tener conto anche dell'assenza della comunicazione di fine lavori dell'ultimo titolo assentito :D.I.A. n°3/2011/1001 del 25 maggio 2011 in variante al P.D.C. n.180/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

**BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144,
PIANO T**

Si rileva che la part. 73 sub.3 è attualmente accatastata come immobile avente consistenza di 4,5 vani, immobile non presente e sulla cui area è stato realizzato un rimessaggio abusivo ad uso garage visionato durante il sopralluogo del 20-10-2023.

Non vi è corrispondenza tra l'ultimo progetto approvato e lo stato dei luoghi, in particolare risultano eseguiti in difformità dalla citata D.I.A. n°3/2011/1001 in variante al P.D.C. n.180/2009 le seguenti opere:

- rimessaggio ad uso garage

Segnalando comunque la necessità di procedere a più analitico rilievo, anche di natura celerimetrica, al fine di identificare ulteriori eventuali incongruenze rispetto a quanto nel complesso autorizzato.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, nonché a fini di regolarizzare l'opera in termini urbanistico-edilizi, il sottoscritto ritiene doversi procedere alla demolizione delle opere prive di legittimazione con definitivo ripristino della configurazione assentita dall'ultimo titolo edilizio sopra citato, segnalando inoltre che i correlati costi di demolizione sono allo stato identificabili approssimativamente pari a ca. Euro 5000,00 , comunque da definirsi più analiticamente a mezzo di computo metrico estimativo all'esito della necessaria fase di studio, di rilievo e di progettazione mirata alla predisposizione della pratica edilizia necessaria al ripristino del bene, pratica edilizia che dovrà tener conto anche dell'assenza della comunicazione di fine lavori dell'ultimo titolo assentito :D.I.A. n°3/2011/1001 del 25 maggio 2011 in variante al P.D.C. n.180/2009.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Il coniuge **** Omissis **** intervenuto nell'atto di assegnazione del 21-12-2001 rep.82411 (RP 730 del 21-01-2002) conferma l'acquisto da parte dell'esecutata **** Omissis **** quale bene personale.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Il coniuge **** Omissis **** intervenuto nell'atto di assegnazione del 21-12-2001 rep.82411 (RP 730 del 21-01-2002) conferma l'acquisto da parte dell'esecutata **** Omissis **** quale bene personale.

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

Corte comune a piu' lati e subalterno 6, salvo altri, piu' precisi e aggiornati confini.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

Corte comune a piu' lati e subalterno 12, salvo altri, piu' precisi e aggiornati confini.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	115,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	270,00 m	
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		



la superficie convenzionale indicata è quella catastale convenzionale riportata in visura e ricomprende sia gli spazi abitabili che non.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

la superficie indicata è quella convenzionale catastale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1990 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 830, Sub. 7 Categoria A2 Piano S1-T-1-2 Graffato no
Dal 21/12/2001 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 830, Sub. 7 Categoria A2 Piano S1-T-1-2 Graffato no
Dal 21/12/2001 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 830, Sub. 7 Categoria A2 Piano S1-T-1-2 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1990 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 830, Sub. 13 Categoria C6 Piano S1 Graffato no
Dal 21/12/2001 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 830, Sub. 13 Categoria C6 Piano S1 Graffato no
Dal 21/12/2001 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 830, Sub. 13 Categoria C6 Piano S1 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	830	7	3	A2	2	6 vani	125 mq	759,19 €	Piani S1-T-1-2	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	830	13	3	C6	4	18 mq.	20 mq	38,11 €	Piano S1	no

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

Vi e' congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

Vi e' congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

Con scrittura privata per atto unilaterale d'obbligo edilizio con sottoscrizione autenticata da Scaccia Giovanni di Pescara il 05-10-1987 rep.48102 (trascritta al RP 7102 il 22-10-1987 a favore del Comune di Pescara) la Societa' Cooperativa Edilizia L'ALTERNATIVA a R.L. PESCARA si impegna a rispettare i termini contenuti nella convenzione di cui alla legge n.865 del '71 per il lotto 3 del PEEP Settore "q" di via Di Sotto P.R.G. di PESCARA (relativamente alla P.lle 830-1379 del Fg.11 nel Catasto Terreni di Pescara).

Si rinvia pertanto a più analitica disamina di detta convenzione al fine di verificare ulteriori eventuali patti e/o vincoli ricadenti sugli assegnatari i quali, sulla citata scrittura del 05-10-1987 tra l'altro dichiaravano: "... di essere a perfetta conoscenza di tutti gli obblighi e limitazioni nascenti a proprio carico in dipendenza della citata convenzione stipulata con il Comune di Pescara in data 7 dicembre 1989 ..." , nello specifico si riporta il punto 7.3 della citata convenzione : " Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità l'alloggio costruito su area concessa in diritto di superficie può essere alienato o costituire oggetto di diritto reale di godimento con l'obbligo del pagamento al Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato del diritto di superficie relativo all'area al momento della vendita ed il corrispettivo a suo tempo corrisposto per l'acquisizione del diritto stesso rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'Istituto Centrale di Statistica. Detta differenza dovrà essere versata direttamente al Comune e costituisce condizione per la stipula del contratto di vendita."

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

Con scrittura privata per atto unilaterale d'obbligo edilizio con sottoscrizione autenticata da Scaccia Giovanni di Pescara il 05-10-1987 rep.48102 (trascritta al RP 7102 il 22-10-1987 a favore del Comune di Pescara) la Societa' Cooperativa Edilizia L'ALTERNATIVA a R.L. PESCARA si impegna a rispettare i termini contenuti nella convenzione di cui alla legge n.865 del '71 per il lotto 3 del PEEP Settore "q" di via Di Sotto P.R.G. di PESCARA (relativamente alla P.lle 830-1379 del Fg.11 nel Catasto Terreni di Pescara).

Si rinvia pertanto a più analitica disamina di detta convenzione al fine di verificare ulteriori eventuali patti e/o vincoli ricadenti sugli assegnatari i quali, sulla citata scrittura del 05-10-1987 tra l'altro dichiaravano: "... di essere a perfetta conoscenza di tutti gli obblighi e limitazioni nascenti a proprio carico in dipendenza della

citata convenzione stipulata con il Comune di Pescara in data 7 dicembre 1989 ...", nello specifico si riporta il punto 7.3 della citata convenzione : " Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità l'alloggio costruito su area concessa in diritto di superficie può essere alienato o costituire oggetto di diritto reale di godimento con l'obbligo del pagamento al Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato del diritto di superficie relativo all'area al momento della vendita ed il corrispettivo a suo tempo corrisposto per l'acquisizione del diritto stesso rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'Istituto Centrale di Statistica. Detta differenza dovrà essere versata direttamente al Comune e costituisce condizione per la stipula del contratto di vendita."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

l'immobile si trova in buono stato conservativo

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

l'immobile si trova in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

Il subalterno 1 della P.lla 830 nel Fg.11 del Catasto Fabbricati di Pescara rappresenta quale BENE COMUNE NON CENSIBILE la corte comune a tutti i subalterni.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

Il subalterno 1 della P.lla 830 nel Fg.11 del Catasto Fabbricati di Pescara rappresenta quale BENE COMUNE NON CENSIBILE la corte comune a tutti i subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

Non risultano servitu' gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

Non risultano servitu' gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

il fabbricato è realizzato con struttura portante in C.A., infissi in legno con vetro camera, riscaldamento autonomo.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

il fabbricato è realizzato con struttura portante in C.A

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

l'abitazione è occupata dalla signora **** Omissis ****

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

l'abitazione è occupata dalla signora **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1980 al 23/12/1983	**** Omissis ****	Riunione d'usufrutto in morte di TRASATTI Lina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/02/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 23/12/1983 al 07/12/1989	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Napoleone Cristiano di Pescara	23/12/1983	118904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1989 al 07/12/1989	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Erminia di Penne	07/12/1989	29952	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	26/02/1990	2446	1968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/1989 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Atto di CONVENZIONE EDILIZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Erminia di Penne	07/12/1989	29952	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	26/02/1990	2447	1969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2001 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Scrittura privata di assegnazione a socio di cooperativa edilizia con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Erminia di Pescara	21/12/2001	82411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	21/01/2002	904	730
		Registrazione			

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza verra' inserito come allegato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 18/02/1980 al 23/12/1983	**** Omissis ****	Riunione d'usufrutto in morte di TRAASATTI Lina				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			18/02/1980			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 23/12/1983 al 07/12/1989	**** Omissis ****	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Napoleone Cristiano di Pescara	23/12/1983	118904		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 07/12/1989 al	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito				

Firmato Da: DI PIETRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 431b9a103e73ff62b0dccc7265e9abe73

07/12/1989		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Erminia di Penne	07/12/1989	29952	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	26/02/1990	2446	1968
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/12/1989 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Atto di CONVENZIONE EDILIZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Erminia di Penne	07/12/1989	29952	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	26/02/1990	2447	1969
Registrazione					
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/12/2001 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Scrittura privata di assegnazione a socio di cooperativa edilizia con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Erminia di Pescara	21/12/2001	82411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	21/01/2002	904	730
Registrazione					
		Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
L'atto di provenienza verterà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 23/06/2004
Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 22/06/2004
N° repertorio: 79692
- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 06/06/2024
Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 22/06/2004
N° repertorio: 79692

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a PESCARA il 28/01/2013
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare idonee formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Euro 35,00 per le ipoteche volontarie;
- Euro 294,00 per il pignoramento.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCARA aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 23/06/2004
Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 22/06/2004
N° repertorio: 79692
- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 06/06/2024
Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 22/06/2004
N° repertorio: 79692

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a PESCARA il 28/01/2013
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare idonee formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Euro 35,00 per le ipoteche volontarie;
- Euro 294,00 per il pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

L'area dove insiste il fabbricato è normato dall'art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO del PRG di Pescara

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

L'area dove insiste il fabbricato è normato dall'art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO del PRG di Pescara

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli:

- C.E. n.651/87 del 19/11/1987
- C.E. n.312/91 del 10/05/1991

e possiede Abitabilità n. 9234 del 28/03/1994

In riferimento all'ultimo titolo abitativo approvato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- piano terra : utilizzo del piano terra ad uso abitativo dove si è creato un ambiente unico tra locale garage, locale cantina ed ingresso; gli ambienti sono stati arredati come si evince dalla documentazione fotografica , è stato inoltre creato un locale wc nel locale garage. la posizione e la forma delle finestre sono differenti in tali locali.
- piano primo : è stato eliminato il locale cucina e l'antibagno
- locale sottotetto: non è stato realizzato il locale ripostiglio ma è presente un ambiente unico, anche in questo caso il locale unico contiene una camera da letto ed è presente una finestra che permette l'accesso ad un balconcino.

Non è possibile poter effettuare cambi di destinazione d'uso negli ambienti a piano terreno e nel locale

sottotetto in presenza degli abusi rinvenuti, bisogna pertanto ripristinare lo stato dei luoghi come da ultimo progetto approvato.

Nel locale sottotetto bisogna ricreare il muro del locale ripostiglio originario.

Le difformità dovute alle modifiche delle finestre al piano seminterrato ed alla modifica dei tramezzi al piano primo si possono sanare.

Si può tener conto di una spesa indicativa di circa € 9000,00 (comprensiva di spese tecniche) comunque da definirsi più analiticamente a mezzo di computo metrico estimativo all'esito della necessaria fase di studio, di rilievo e di progettazione mirata, anche in riferimento alla presenza o meno degli impianti (idraulici, elettrici e del gas) come da progetto originario approvato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli:

- C.E. n.651/87 del 19/11/1987
- C.E. n.312/91 del 10/05/1991

e possiede Abitabilità n. 9234 del 28/03/1994

In riferimento all'ultimo titolo abitativo approvato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- piano terra : utilizzo del piano terra ad uso abitativo dove si è creato un ambiente unico tra locale garage, locale cantina ed ingresso; gli ambienti sono stati arredati come si evince dalla documentazione fotografica , è stato inoltre creato un locale wc nel locale garage. la posizione e la forma delle finestre sono differenti in tali locali.

- piano primo : è stato eliminato il locale cucina e l'antibagno

-locale sottotetto: non è stato realizzato il locale ripostiglio ma è presente un ambiente unico, anche in questo caso il locale unico contiene una camera da letto ed è presente una finestra che permette l'accesso ad un balconcino.

Non è possibile poter effettuare cambi di destinazione d'uso negli ambienti a piano terreno e nel locale sottotetto in presenza degli abusi rinvenuti, bisogna pertanto ripristinare lo stato dei luoghi come da ultimo progetto approvato.

Nel locale sottotetto bisogna ricreare il muro del locale ripostiglio originario.

Le difformità dovute alle modifiche delle finestre al piano seminterrato ed alla modifica dei tramezzi al piano primo si possono sanare.

Si può tener conto di una spesa indicativa di circa € 9000,00 (comprensiva di spese tecniche) comunque da

definirsi più analiticamente a mezzo di computo metrico estimativo all'esito della necessaria fase di studio, di rilievo e di progettazione mirata, anche in riferimento alla presenza o meno degli impianti (idraulici, elettrici e del gas) come da progetto originario approvato.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T
Appartamento posto su piano rialzato facente parte di una unità abitativa disposta su 3 livelli, con annessa corte circostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 74, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 264.474,00

BENE 1-Appartamento via Nazionale Adriatica Nord n. 144

L'immobile nel suo complesso, realizzato in data anteriore al 01/09/1967, si presenta come uno stabile che si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre al piano seminterrato e con corte esclusiva recintata, ingresso indipendente posto sul lato sud-ovest del palazzo, e con la maggior parte delle finestre poste a sud-ovest.

Esso ha murature esterne rivestite in piastrelle in gres colore nero, con copertura a in legno ad arco per il sottotetto.

La corte esclusiva a giardino ha camminamenti pavimentati con betonella posata a coda di pavone, alberature di piccolo taglio, ed è dotata di una piscina fronte abitazione non riportata sulle planimetrie catastali o di progetto acquisite.

L'appartamento "Bene1" si compone a piano terra di un ampio soggiorno con ingresso, una cucina, una sala da pranzo, ed un bagno senza antibagno. È munito di ampio terrazzo chiuso a veranda sul lato sud ovest, in corrispondenza dell'ingresso.

Sempre del "Bene 1" fanno parte il locale seminterrato e la pertinenza esterna.

Tramite la scalinata interna si accede al piano primo, direttamente in un ampio studio. Oltre a quest'ultimo, il piano primo è composto da due camere da letto singole ed una matrimoniale munita di cabina armadio, ed un bagno. Questo piano è munito di terrazzo su lato sud ovest chiuso e di un balcone a servizio di una delle due camere singole.

Il piano sottotetto non è stato visionato poichè ne è stato impedito l'accesso.

Il piano primo ed il locale sottotetto fanno parte del "Bene 2"

Gli infissi dell'appartamento sono di colore bianco con doppio vetro.



Lo stato manutentivo generale è in buone condizioni.

STIMA

PREMESSA INDIVIDUAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il valore commerciale del bene 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato necessarie per la determinazione del più probabile valore unitario dell'immobile, si sono rivolte verso due fonti: la prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere indicativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

La seconda, fonte diretta, che si attua mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (Agenzie) dislocati nel comune di localizzazione del bene e in agenzie che trattano la zona di Pescara.

CRITERI ESTIMATIVI ED INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI

Da informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Pescara, nonché presso agenzie immobiliari locali, relativamente a concrete trattative di mercato intercorse su abitazioni del tipo in esame e da informazioni assunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti all'intero territorio del comune di Pescara Nord, è stato individuato, statisticamente, un riferimento economico variabile fra gli estremi di €/mq 1800,00 ed €/mq. 2600,00.

Si è scelto il valore di €/mq. 2200,00, partendo dalla media dei due valori sopra citati.

ANALISI PARAMETRICA PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO.

1 - Parametro di ubicazione, definito dalla localizzazione in prossimità di un nucleo definibile centrale, nel caso in esame l'immobile è situato sulla via Nazionale Adriatica Nord n. 144; tale parametro, si può assumere come coefficiente incrementale pari a $K1 = 1,05$.

2 - Parametro di panoramicità, inteso come qualificazione di tipo estetico funzionale. Il relativo coefficiente può essere assunto come coefficiente invariante, pari a $K2 = 1,00$.

3 - Parametro di luminosità, inteso quale quantità di luce incidente, in un tempo unitario, sull'immobile, nel caso in esame accettabile e pari a quello dell'immobile ideale assunto quale riferimento, con coefficiente incrementale $K3 = 1,05$.

4 - Parametro estetico, il fabbricato si presenta come abitazione con finiture di pregio. Nel caso in esame si può assumere un coefficiente incrementale pari a $K4 = 1,05$.

5 - Parametro di vetustà, essendo l'immobile ante 67, secondo gli schemi e studi proposti dal prof. Marcello Orefice si può assumere un coefficiente decrementale pari a $K5 = 0,83$.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE

La separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito -di riferimento- e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, ovvero analoghe, consentono di identificare, globalmente, un coefficiente totale K_t che tiene conto dell'insieme dei parametri citati, relativamente all'immobile in esame:

$$K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = 1,05 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,83 = 0,96$$

Il valore del coefficiente totale di riferimento risulta pari a: $K_t = 0,96$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,96$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile, rispetto a quello di riferimento ideale, per il quale è stato identificato un valore unitario statisticamente accettabile pari a €/mq 2200 si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari

a €/mq 2200 x 0,96 = €/mq 2112,00 approssimabile a 2100,00 €/mq.

Il valore ideale di mercato dell'immobile risulta pari a: 125,94 mq (superficie convenzionale dell'immobile calcolato) x 2100 €/mq = € 264.474,00

Deprezziamenti

Dato l'insieme delle difformità precedentemente esposte, ed i correlati costi necessari al ripristino dello stato legittimo del bene di cui alla D.I.A. n°3/2011/1001 del 25 maggio 2011 (€35.000,00), il valore di mercato dell'immobile sopra determinato (€ 264.474,00) viene decurtato dei costi necessari - pur nei termini meglio specificati in precedenza - a conseguire la legittimità tecnico-amministrativa, risultando pari a € 264.474,00 -€ 35.000,00 = € 229.474,00

Il valore ideale di mercato dell'immobile decurtato dei costi di cui sopra, risulterà pari a € 229.474,00.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1
Appartamento posto al piano 1 facente parte di una unità abitativa disposta su 3 livelli, con annessa corte circostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 74, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 331.716,00

BENE 2-Appartamento via Nazionale Adriatica Nord n. 144

Il "bene2" si compone del piano primo e del locale sottotetto, il piano primo è composto da un disimpegno, da due camere da letto singole, una matrimoniale munita di cabina armadio, e due bagni. Questo piano è munito di terrazzo su lato sud ovest chiuso a veranda, e di un balcone a servizio di una delle due camere singole.

Il piano sottotetto non è stato visionato poichè ne è stato impedito l'accesso.

STIMA

PREMESSA INDIVIDUAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il valore commerciale del bene 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato necessarie per la determinazione del più probabile valore unitario dell'immobile, si sono rivolte verso due fonti: la prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere indicativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

La seconda, fonte diretta, che si attua mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (Agenzie) dislocati nel comune di localizzazione del bene e in agenzie che trattano la zona di Pescara.

CRITERI ESTIMATIVI ED INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI

Da informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Pescara, nonché presso agenzie immobiliari locali, relativamente a concrete trattative di mercato intercorse su abitazioni del tipo in

esame e da informazioni assunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti all'intero territorio del comune di Pescara Nord, è stato individuato, statisticamente, un riferimento economico variabile fra gli estremi di €/mq 1800,00 ed €/mq. 2600,00.

Si è scelto il valore di €/mq. 2200,00, partendo dalla media dei due valori sopracitati.

ANALISI PARAMETRICA PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO.

1 - Parametro di ubicazione, definito dalla localizzazione in prossimità di un nucleo definibile centrale, nel caso in esame l'immobile è situato sulla via Nazionale Adriatica Nord n. 144; tale parametro, si può assumere come coefficiente incrementale pari a $K1 = 1,05$.

2 - Parametro di panoramicità, inteso come qualificazione di tipo estetico funzionale. Il relativo coefficiente può essere assunto come coefficiente invariante, pari a $K2 = 1,00$.

3 - Parametro di luminosità, inteso quale quantità di luce incidente, in un tempo unitario, sull'immobile, nel caso in esame accettabile e pari a quello dell'immobile ideale assunto quale riferimento, con coefficiente incrementale $K3 = 1,05$.

4 - Parametro estetico, il fabbricato si presenta come abitazione con finiture di pregio come mostrano le foto in allegato. Nel caso in esame si può assumere un coefficiente incrementale pari a $K4 = 1,05$.

5 - Parametro di vetustà, essendo l'immobile ante 67, secondo gli schemi e studi proposti dal prof. Marcello Orefice si può assumere un coefficiente decrementale pari a $K5 = 0,83$.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE

La separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito -di riferimento- e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, ovvero analoghe, consentono di identificare, globalmente, un coefficiente totale K_t che tiene conto dell'insieme dei parametri citati, relativamente all'immobile in esame:

$$K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = 1,05 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,83 = 0,96$$

Il valore del coefficiente totale di riferimento risulta pari a: $K_t = 0,96$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,96$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile, rispetto a quello di riferimento ideale, per il quale è stato identificato un valore unitario statisticamente accettabile pari a €/mq 2200 si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a €/mq $2200 \times 0,96 = €/mq 2112$ approssimabili ad €/mq 2100.

Il valore ideale di mercato dell'immobile risulta pari a: $157,96 \text{ mq (superficie convenzionale dell'immobile calcolato)} \times 2100 €/mq = € 331.716,00$.

IMPORTANTE DA LEGGERE CON ATTENZIONE

Deprezzamenti

Dato l'insieme delle difformità precedentemente esposte, ed i correlati costi necessari al ripristino dello stato legittimo del bene di cui alla D.I.A. n°3/2011/1001 del 25 maggio 2011 (€45.000,00), il valore di mercato dell'immobile sopra determinato (€ 331.716,00) viene decurtato dei costi necessari - pur nei termini meglio specificati in precedenza - a conseguire la legittimità tecnico-amministrativa, risultando pari a € $331.716,00 - € 45.000,00 = € 286.716,00$

Il valore ideale di mercato dell'immobile decurtato dei costi di cui sopra, risulterà pari a € 286.716,00.

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T
Porzione di piscina realizzata sulla corte dell'unità abitativa disposta su 3 livelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 74, Sub. 7, Zc. 1, Categoria D6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.129,38
La stima è stata redatta secondo l'allegato C del DPR 138/1998

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T
Ulteriore corte e rimanente porzione di piscina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 74, Sub. 8, Zc. 1, Categoria D6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.421,60
La stima è stata redatta secondo l'allegato C del DPR 138/1998

- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T
E' attualmente presente un rimessaggio posto all'interno della recinzione del complesso immobiliare pignorato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 73, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.811,36
La stima è stata redatta secondo l'allegato C del DPR 138/1998

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	125,94 mq	2.100,00 €/mq	€ 264.474,00	100,00%	€ 264.474,00
Bene N° 2 - Appartamento Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1	157,96 mq	2.100,00 €/mq	€ 331.716,00	100,00%	€ 331.716,00
Bene N° 3 - Corte o resede Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	7,30 mq	154,71 €/mq	€ 1.129,38	100,00%	€ 1.129,38
Bene N° 4 - Corte o resede Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	203,10 mq	154,71 €/mq	€ 31.421,60	100,00%	€ 31.421,60
Bene N° 5 - Corte o resede Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T	102,20 mq	154,71 €/mq	€ 15.811,36	100,00%	€ 15.811,36
Valore di stima:					€ 644.552,34

Valore di stima: € 644.552,34

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizioni/ripristino opere abusive piano terra e ripristino antibagno (bene 1)	35000,00	€
demolizioni/ripristino opere abusive piano primo e sottotetto e sanatoria scala interna (bene 2)	45000,00	€
demolizione piscina (bene 3 + bene 4)	6000,00	€
demolizione box garage (bene 5)	5000,00	€
spese tecniche per pratica edilizia demolizione/ripristino/sanatoria (stima indicativa)	8500,00	€

Valore finale di stima: € 545.052,34

LOTTO 2

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2
 Appartamento su 4 livelli facente parte di casa a schiera (lato N-E).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 830, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2, Graffato no
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
 Valore di stima del bene: € 161.000,00
- Bene N° 7** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1
 Locale garage facente parte di casa a schiera (lato N-E).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 830, Sub. 13, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
 Valore di stima del bene: € 18.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2	125,00 mq	1.288,00 €/mq	€ 161.000,00	100,00%	€ 161.000,00
Bene N° 7 - Garage Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1	20,00 mq	900,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 179.000,00

Valore di stima: € 179.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino, sanatoria e spese tecniche	9000,00	€

L'immobile, realizzato in data posteriore al 01/09/1967, si presenta come uno stabile che si sviluppa su 3 livelli fuori terra oltre al piano sottotetto non abitabile e corte recintata. Il piano terra è ad uso garage e cantina. Il fabbricato realizzato con struttura in C.A. ha solai in latero cemento, murature esterne rivestite in intonaco civile tinteggiato al quarzo con colore chiaro tenue, e copertura a falde in latero-cemento con rivestimento in tegole, la scala interna collega i vari livelli.

L'appartamento si compone a piano primo di un soggiorno, una cucina ed un bagno, con la presenza di balcone a servizio dei due locali. Tramite la scala interna si accede al piano secondo, costituito da n. 2 camere da letto di cui una dotata di un piccolo balcone, è presente inoltre un bagno. Salendo le scale al sottotetto vi è un piccolo ripostiglio con altezza media di m 2,17.

Gli infissi dell'appartamento sono tutti in legno, dotati di avvolgibili.

Lo stato manutentivo generale è in discrete condizioni.

STIMA

PREMESSA INDIVIDUAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il valore commerciale del bene 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato necessarie per la determinazione del più probabile valore unitario dell'immobile, si sono rivolte verso due fonti: la prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere indicativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

La seconda, fonte diretta, che si attua mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (Agenzie) dislocati nel comune di localizzazione del bene e in agenzie che trattano la zona di Pescara Colli.

CRITERI ESTIMATIVI ED INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI

Da informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Pescara Colli, nonché presso agenzie immobiliari locali, relativamente a concrete trattative di mercato intercorse su abitazioni del tipo in esame e da informazioni assunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti all'intero territorio del comune di Pescara Colli, è stato individuato, statisticamente, un riferimento economico variabile fra gli estremi di €/mq 870,00 ed €/mq. 1400,00 riferito alla tipologia abitativa di tipo normale.

Si è scelto il valore di €/mq. 1400,00, alla luce delle indagini di mercato effettuate.

ANALISI PARAMETRICA PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO.

1 - Parametro di ubicazione, definito dalla localizzazione in prossimità di un nucleo definibile, nel caso in esame l'immobile è situato sulla Strada Pandolfi n. 91; tale parametro, si può assumere come coefficiente decrementale pari a $K1 = 0,97$.

2 - Parametro di panoramicità, inteso come qualificazione di tipo estetico funzionale. Il relativo coefficiente può essere assunto come coefficiente invariante, pari a $K2 = 1,00$.

3 - Parametro di luminosità, inteso quale quantità di luce incidente, in un tempo unitario, sull'immobile, nel caso in esame accettabile e pari a quello dell'immobile ideale assunto quale riferimento, con coefficiente incrementale $K3 = 1,05$.

4 - Parametro estetico, il fabbricato si presenta come abitazione con finiture non di pregio come mostrano le



foto in allegato. Nel caso in esame si può assumere un coefficiente decrementale pari a $K4= 0,97$

5 - Parametro di vetustà, essendo l'immobile concluso negli anni '90, secondo gli schemi e studi proposti dal prof. Marcello Orefice si può assumere un coefficiente decrementale pari a $K5= 0,93$.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE

La separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito -di riferimento- e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, ovvero analoghe, consentono di identificare, globalmente, un coefficiente totale K_t che tiene conto dell'insieme dei parametri citati, relativamente all'immobile in esame:

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 = 0,97 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,97 \times 0,93 = 0,92$$

Il valore del coefficiente totale di riferimento risulta pari a: $K_t = 0,92$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,92$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile, rispetto a quello di riferimento ideale, per il quale è stato identificato un valore unitario statisticamente accettabile pari a €/mq 1400 si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a €/mq 1400 x 0,92 = €/mq 1288.

Il valore ideale di mercato dell'immobile risulta pari a: 125,00 mq (superficie catastale convenzionale dell'immobile) x 1288 €/mq = € 161.000,00 .

Per il garage si è stimato il valore di € 18.000,00

Dato l'insieme delle difformità precedentemente esposte, ed i correlati costi necessari al ripristino dello stato legittimo del bene di cui alla Concessione Edilizia n°312/1991 del 10 maggio 1991 , il valore di mercato dell'immobile sopra determinato (€ 179.000,00) viene decurtato dei costi necessari (€9.000,00)- pur nei termini meglio specificati in precedenza - a conseguire la legittimità tecnico-amministrativa, risultando pari a € 179.000,00-€ 9.000,00 = € 170.000,00

il valore ideale di mercato dell'immobile decurtato dei costi di cui sopra, risulterà pari a € 170.000,00

Per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà si dovrà procedere con la procedura di affrancazione come specificato nei patti di cui alla citata convenzione stipulata con il Comune di Pescara in data 7 dicembre 1989.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LOTTO 1

I medesimi beni immobiliari siti in PESCARA alla via Nazionale Adriatica Nord civico 144, PIGNORATI presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara (oggi Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di PESCARA - Territorio) con formalità RP 1064 DEL 28-01-2013 gravante sull'intera piena proprietà del Catasto Fabbricati Fg.5 Particella 74 Sub.no 5 - Particella 74 Sub.no 6 - Particella 73 Sub.no 3 e del Catasto Terreni Fg.5 Particelle 657 - 457 ((il tutto pignorato con esclusione dei diritti parziali posseduti dall'esecutata sulla strada di accesso individuata presso il Catasto Terreni dalle Particelle 449 [mq.33] - 1185 [mq.90], quest'ultima solo per mq.25 circa rientrante nell'area della recinzione assieme all'intera 449))),

ATTUALMENTE risultano essere DESCRITTI presso il Catasto Fabbricati al Fg.5 Particella 74 Sub.no 5 - Particella 74 Sub.no 6 - Particella 74 Sub.no 7 - Particella 74 Sub.no 8 - Particella 73 Sub.no 3 a seguito di VARIAZIONI APPORTATE IN CATASTO nel 2017 e quindi SUCCESSIVAMENTE alla data di notifica del detto atto di pignoramento avvenuta il 14-01-2013. (La particella 74 sub.7 rappresenterebbe all'urbano porzione della

corte del fabbricato 74; la particella 74 sub.8 rappresenterebbe all'urbano le particelle 657 e 457 del Catasto Terreni fuse in data 24-10-2017 con la corte del fabbricato 74)

Inoltre, presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara (oggi Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di PESCARA - Territorio), SUCCESSIVAMENTE alle ISCRIZIONI IPOTECARIE a favore della Banca Caripe spa (RP 1943/'04 - RP 4690/'06 - RP 1305/'12) originanti detto pignoramento RP 1064 DEL 28-01-2013, risultano essere stati pubblicati contro l'esecutata **** Omissis ****;

ANTERIORMENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO RP 1064 del 28-01-2013

1) Atto di COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE (da parte dell'esecutata **** Omissis ****, a favore del coniuge **** Omissis ****) per notar Solimene del 31-05-2012 rep.25140 (RP 6222 del 21-06-2012) inerente Catasto Fabbricati Fg.5 Particella 74 Sub.no 5 - Particella 74 Sub.no 6 con corti annesse [già dichiarato "INOPPONIBILE AL CREDITORE IPOTECARIO" giusta ordinanze G.E. del 02-12-2022 e del 08-09-2016];

SUCCESSIVAMENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO RP 1064 del 28-01-2013

2) Atto di DONAZIONE ACCETTATA (da parte dell'esecutata **** Omissis ****, a favore del figlio **** Omissis ****) per notar Papi del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022) avente per oggetto l'intera piena proprietà (gravata dal diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****) del Catasto Fabbricati Fg.5 Particella 74 Sub.no 5 - Particella 74 Sub.no 6 - Particella 74 Sub.no 7 - Particella 74 Sub.no 8 e diritti pari a 2/10 della piena proprietà del Catasto Terreni Fg.5 Particella 1185 [mq.90] e diritti pari a 8/80 della piena proprietà del Catasto Terreni Fg.5 Particella 449 [mq.33].

A seguito delle vulture conseguenti a tali due atti, gli intestatari CATASTALI attuali degli immobili pignorati risultano essere:

A) **** Omissis **** (per la piena proprietà) e **** Omissis **** (per il diritto di abitazione) relativamente a Catasto Fabbricati Fg.5 Particella 74 Sub.no 5 - Particella 74 Sub.no 6;

B) il solo **** Omissis **** (per l'intera piena proprietà) relativamente a Catasto Fabbricati Fg.5 Particella 74 Sub.no 7 - Particella 74 Sub.no 8;

C) **** Omissis **** (per l'intera piena proprietà) relativamente a Catasto Fabbricati Fg.5 Particella 73 Sub.no 3.

Per ciò che riguarda la presenza ancora in essere sulla mappa e presso il Catasto Terreni di Pescara della Particella 656 (Are 0,54) intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****, si ritiene che tale particella rappresenti una delle "due corti annesse ai due appartamenti contigui, uno sovrastante all'altro, il tutto riportato nel N.C.E.U. al Foglio 5 con le Particelle: n.74/5 e n.74/6 con allegate planimetrie ove i cespiti oggetto del presente atto appaiono graficamente rappresentati", così come descritto nell'atto di costituzione del diritto di abitazione Solimene di Avellino del 31-05-2012 rep.25140 (RP 6222 del 21-06-2012) il tutto controfirmato dall'esecutata; ovvero appaia compresa nella descrizione del "compendio immobiliare sito in Pescara, Via Nazionale Adriatica Nord n. 144, composto da due appartamenti contigui, piscina, area cortile, il tutto confinante con particelle 70, 73, 68, 449, salvo se altri censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pescara nel foglio 5 con la particella 74 sub. 5, particella 74 sub. 6, particella 74 sub. 8, particella 74 sub. 7, il tutto come meglio graficamente descritto e rappresentato nelle copie fotostatiche delle planimetrie catastali che, debitamente firmate dai Componenti, dai testimoni e da me Notaio si allegano al presente atto, in un'unica fascicolazione, sotto la lett. "A" per formarne parte integrante e sostanziale" così come riportato nell'atto di donazione Papi di Roma del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022); entrambe le due corti 656 e 657 alle quali ci si riferisce, entrambe di mq.54, appaiono infatti comprese nella planimetria della particella 74/5 (in quanto subalterno delimitato da linea chiusa) in uno con la corte principale del fabbricato, descritte quali particelle a se stanti del Catasto Terreni in tutti gli atti di provenienza datati (atto di divisione Bulferi del 07-07-1977 rep.87579 trascritto al RP 3895 il 01-08-1977; atto di compravendita Rozzi del 04-10-1984 rep.47594 trascritto al RP 7540 il 17-10-1984) tranne che in quelli ove si faceva riferimento alla planimetria della p.lla 74/5 nella quale -come sopra riferito- appariva evidente la rappresentazione grafica di tali due corti all'interno di linea chiusa (atto di compravendita Napoleone del 18-11-1996 rep.150359 trascritto al RP 7747 il 26-11-1996; atto di compravendita D'Ambrosio Massimo del 14-06-2004 rep.79398 trascritto al RP 7485 il 05-07-

2004); per tale motivo e per disatteso contestuale controllo della situazione presso il Catasto Terreni, non fu richiesta presso il Catasto Terreni soppressione della detta Particella 656 in quanto già presente presso il Catasto Fabbricati nella planimetria della p.lla 74/5.

Per ciò che riguarda le due particelle di terreno poste: la p.lla 449 di mq.33 completamente all'interno della recinzione e la p.lla 1185 in parte (circa mq.25) all'interno della recinzione ed in parte (circa mq.65) all'esterno del cancello, rappresentanti l'accesso pedonale e carrabile al compendio immobiliare (a partire da proprietà Comunale), intestate solo in parte all'esecutata (449 per 1/10 della piena proprietà e 1185 per 2/10 della piena proprietà), si precisa che esse non risultano essere sottoposte ad esecuzione immobiliare.

Tali due particelle 449 e 1185, risultano essere interessate dall'atto di DONAZIONE ACCETTATA (da parte dell'esecutata DI **** Omissis ****, a favore del figlio **** Omissis ****) per notar Papi del 15-11-2022 rep.4298 (RP 13128 del 16-11-2022) avente per oggetto l'intera piena proprietà (gravata dal diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****) del Catasto Fabbricati Fg.5 Particella 74 Sub.no 5 - Particella 74 Sub.no 6 - Particella 74 Sub.no 7 - Particella 74 Sub.no 8 e diritti pari a 2/10 della piena proprietà del Catasto Terreni Fg.5 Particella 1185 [mq.90] e diritti pari a 8/80 della piena proprietà del Catasto Terreni Fg.5 Particella 449 [mq.33].

A seguito delle vulture conseguenti a tale atto, gli intestatari CATASTALI attuali risultano essere:

- **** Omissis **** per 8/80 della piena proprietà relativamente a Catasto Terreni Fg.5 Particella 449;
- **** Omissis **** per 2/10 della piena proprietà relativamente a Catasto Terreni Fg.5 Particella 1185.

- in riferimento alla richiesta di allineamento dei dati catastali, alla stregua degli studi e delle verifiche eseguite, si è vista l'impossibilità di poter procedere con la fusione dell'attuale particella 74 con l'attuale particella 656 presente all'interno della recinzione dei beni oggetto di esecuzione a causa della differente intestazione catastale delle suddette particelle e vista la complessità di poter aggiornare le planimetrie catastali come da stato di fatto (necessità di dover eseguire rilievi puntuali di tutte le opere non conformi presenti, la necessità di dove realizzare un rilievo topografico dei confini, dei lotti e delle aree da variare) si è proceduto alla stima ed alla suddivisione dei beni come da attuale suddivisione catastale.

Si segnala infine che, risultando ad oggi parte dei beni costituenti il Lotto 1 essere intestati presso il Catasto Fabbricati a soggetti differenti dall'esecutata **** Omissis ****, sentito il reparto accettazione atti del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara, si ritiene che NEL CASO IN CUI tutti i passaggi di proprietà successivi all'iscrizione del creditore precedente VENGANO descritti sul DECRETO DI TRASFERIMENTO, la proprietà potrà essere con tale DECRETO trasferita dagli attuali intestatari catastali (e non già dall'esecutata **** Omissis ****) all'aggiudicatario.

LOTTO 2

Con scrittura privata per atto unilaterale d'obbligo edilizio con sottoscrizione autenticata da Scaccia Giovanni di Pescara il 05-10-1987 rep.48102 (trascritta al RP 7102 il 22-10-1987 a favore del Comune di Pescara) la Società Cooperativa Edilizia L'ALTERNATIVA a R.L. PESCARA si impegna a rispettare i termini contenuti nella convenzione di cui alla legge n.865 del '71 per il lotto 3 del PEEP Settore "q" di via Di Sotto P.R.G. di PESCARA (relativamente alla P.lle 830-1379 del Fg.11 nel Catasto Terreni di Pescara).

Si rinvia pertanto a più analitica disamina di detta convenzione al fine di verificare ulteriori eventuali patti e/o vincoli ricadenti sugli assegnatari i quali, sulla citata scrittura del 05-10-1987 tra l'altro dichiaravano: "... di essere a perfetta conoscenza di tutti gli obblighi e limitazioni nascenti a proprio carico in dipendenza della citata convenzione stipulata con il Comune di Pescara in data 7 dicembre 1989 ...", nello specifico si riporta il punto 7.3 della citata convenzione: "Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità l'alloggio costruito su area concessa in diritto di superficie può essere alienato o costituire oggetto di diritto reale di godimento con l'obbligo del pagamento al Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato del diritto di superficie relativo all'area al momento della vendita ed il corrispettivo a suo tempo corrisposto per l'acquisizione del diritto stesso rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'Istituto Centrale di Statistica. Detta differenza dovrà essere versata direttamente al Comune e costituisce

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.

Montesilvano, li 30/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Pietro Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica dei beni via nazionale adriatica (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - via nazionale adriatica
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ Altri allegati - D.I.A. n°3/2011/1001 del 25 maggio 2011
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - via nazionale adriatica
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica dei beni su via pandolfi (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto di provenienza e convenzione
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - - C.E. n.312/91 del 10/05/1991
- ✓ Planimetrie catastali - 2



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T
Appartamento posto su piano rialzato facente parte di una unità abitativa disposta su 3 livelli, con annessa corte circostante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 74, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in sottozona "F5 ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI", ricompreso nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara ed è regolamentato dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1
Appartamento posto al piano 1 facente parte di una unità abitativa disposta su 3 livelli, con annessa corte circostante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 74, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in sottozona "F5 ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI", ricompreso nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara ed è regolamentato dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T
Porzione di piscina realizzata sulla corte dell'unità abitativa disposta su 3 livelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 74, Sub. 7, Zc. 1, Categoria D6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in sottozona "F5 ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI", ricompreso nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara ed è regolamentato dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T
Ulteriore corte e rimanente porzione di piscina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 74, Sub. 8, Zc. 1, Categoria D6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in parte in sottozona "F5 ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI", ricompreso nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara ed è regolamentato dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed in parte in SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO, ricompreso nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara ed è regolamentato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T
E' attualmente presente un rimessaggio posto all'interno della recinzione del complesso immobiliare pignorato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 73, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ricade in SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO, ricompreso nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara ed è regolamentato dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 545.052,34

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2
Appartamento su 4 livelli facente parte di casa a schiera (lato N-E).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 830, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area dove insiste il fabbricato è normato dall'art. 33 - SOTTOZONA B3:
COMPLETAMENTO E RECUPERO del PRG di Pescara
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1
Locale garage facente parte di casa a schiera (lato N-E).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 830, Sub. 13, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area dove insiste il fabbricato è normato dall'art. 33 - SOTTOZONA B3:
COMPLETAMENTO E RECUPERO del PRG di Pescara

Prezzo base d'asta: € 170.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2013 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 545.052,34

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 74, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no	Superficie	125,94 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni conservative.		
Descrizione:	Appartamento posto su piano rialzato facente parte di una unità abitativa disposta su 3 livelli, con annessa corte circostante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dal marito, per quanto rilevato al momento dell'accesso, inoltre, per dichiarazione della predetta **** Omissis **** l'immobile risulta occupato anche dai figli.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 74, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no	Superficie	157,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano 1 facente parte di una unità abitativa disposta su 3 livelli, con annessa corte circostante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dal marito, per quanto rilevato al momento dell'accesso, inoltre, per dichiarazione della predetta **** Omissis **** l'immobile risulta occupato anche dai figli.		

Bene N° 3 - Corte o resede	
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 74, Sub. 7, Zc. 1, Categoria D6, Graffato no	Superficie	7,30 mq
Descrizione:	Porzione di piscina realizzata sulla corte dell'unità abitativa disposta su 3 livelli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dal marito, per quanto rilevato al momento dell'accesso, inoltre, per dichiarazione della predetta **** Omissis **** l'immobile risulta occupato anche dai figli.		

Bene N° 4 - Corte o resede			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 74, Sub. 8, Zc. 1, Categoria D6	Superficie	203,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni conservative.		
Descrizione:	Ulteriore corte e rimanente porzione di piscina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dal marito, per quanto rilevato al momento dell'accesso, inoltre, per dichiarazione della predetta **** Omissis **** l'immobile risulta occupato anche dai figli.		

Bene N° 5 - Corte o resede			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Nazionale Adriatica Nord 144, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 73, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3, Graffato no	Superficie	102,20 mq
Descrizione:	E' attualmente presente un rimessaggio posto all'interno della recinzione del complesso immobiliare pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dal marito, per quanto rilevato al momento dell'accesso, inoltre, per dichiarazione della predetta **** Omissis **** l'immobile risulta occupato anche dai figli.
------------------------------	---

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 830, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2, Graffato no	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile si trova in buono stato conservativo		
Descrizione:	Appartamento su 4 livelli facente parte di casa a schiera (lato N-E).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'abitazione è occupata dalla signora **** Omissis ****		

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Pandolfi n.91, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 830, Sub. 13, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile si trova in buono stato conservativo		
Descrizione:	Locale garage facente parte di casa a schiera (lato N-E).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'abitazione è occupata dalla signora **** Omissis ****		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144,
PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 23/06/2004

Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a PESCARA il 12/09/2006

Reg. gen. 19632 - Reg. part. 4690

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 07/09/2006

N° repertorio: 99579

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **Ipoteca legale** derivante da Debito esattoriale

Iscritto a PESCARA il 06/05/2010

Reg. gen. 7851 - Reg. part. 1820

Quota: 1/1

Importo: € 66.406,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.203,29

Rogante: Equitalia Pragma SPA

Data: 28/04/2010

N° repertorio: 2409

Note: L'ipoteca legale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148; tale particella risulta essere stata fusa (assieme anche alla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54) nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017. L'ipoteca legale in oggetto gravando, tra l'altro, sulla p.lla 457 di fatto rappresentante porzione dell'area base del fabbricato p.lla 74, sembra estendersi quindi a tutti i subalterni componenti il fabbricato p.lla 74.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a PESCARA il 10/08/2012

Reg. gen. 10939 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 1.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.002.906,85

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 07/11/2011

N° repertorio: 2277

Note: L'ipoteca giudiziale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: Il rinnovo d'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 28/01/2013

Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento immobiliare in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74

del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 23/06/2004

Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a PESCARA il 12/09/2006

Reg. gen. 19632 - Reg. part. 4690

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 07/09/2006

N° repertorio: 99579

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **Ipoteca legale** derivante da Debito esattoriale

Iscritto a PESCARA il 06/05/2010

Reg. gen. 7851 - Reg. part. 1820

Quota: 1/1

Importo: € 66.406,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.203,29

Rogante: Equitalia Pragma SPA

Data: 28/04/2010

N° repertorio: 2409

Note: L'ipoteca legale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148; tale particella risulta essere stata fusa (assieme anche alla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54) nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017. L'ipoteca legale in oggetto gravando, tra l'altro, sulla p.lla 457 di fatto rappresentante porzione dell'area base del fabbricato p.lla 74, sembra estendersi quindi a tutti i subalterni componenti il fabbricato p.lla 74.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a PESCARA il 10/08/2012

Reg. gen. 10939 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 1.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.002.906,85

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 07/11/2011

N° repertorio: 2277

Note: L'ipoteca giudiziale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: Il rinnovo d'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 28/01/2013

Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento immobiliare in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa

mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 23/06/2004

Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sui subalterni 5 e 6 della P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Fabbricati di Pescara, comprendenti la corte loro annessa sulla quale e' stata edificato il subalterno 7 in oggetto. L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare inoltre, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a PESCARA il 12/09/2006

Reg. gen. 19632 - Reg. part. 4690

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 07/09/2006

N° repertorio: 99579

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sui subalterni 5 e 6 della P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Fabbricati di Pescara, comprendenti la corte loro annessa sulla quale e' stata edificato il subalterno 7 in oggetto. L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **Ipoteca legale** derivante da Debito esattoriale

Iscritto a PESCARA il 06/05/2010

Reg. gen. 7851 - Reg. part. 1820

Quota: 1/1

Importo: € 66.406,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.203,29

Rogante: Equitalia Pragma SPA

Data: 28/04/2010

N° repertorio: 2409

Note: L'ipoteca legale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148; tale particella risulta essere stata fusa (assieme anche alla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54) nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017. L'ipoteca legale in oggetto gravando, tra l'altro, sulla p.lla 457 di fatto rappresentante porzione dell'area base del fabbricato p.lla 74, sembra estendersi quindi a tutti i subalterni componenti il fabbricato p.lla 74.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a PESCARA il 10/08/2012

Reg. gen. 10939 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 1.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.002.906,85

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 07/11/2011

N° repertorio: 2277

Note: L'ipoteca giudiziale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sui subalterni 5 e 6 della P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Fabbricati di Pescara, comprendenti la corte loro annessa sulla quale e' stata edificato il subalterno 7 in oggetto. L'ipoteca giudiziale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: Il rinnovo d'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 28/01/2013

Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento immobiliare in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sui subalterni 5 e 6 della P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Fabbricati di Pescara, comprendenti la corte loro annessa sulla quale e' stata edificato il subalterno 7 in oggetto. Il pignoramento immobiliare in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 23/06/2004

Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017 e rappresentate attualmente presso il Catasto Fabbricati dal SUBALTERNO 8 della Particella 74 nel Fg.5.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a PESCARA il 12/09/2006

Reg. gen. 19632 - Reg. part. 4690

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 07/09/2006

N° repertorio: 99579

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54;



tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017 e rappresentate attualmente presso il Catasto Fabbricati dal SUBALTERNO 8 della Particella 74 nel Fg.5.

- **Ipoteca legale** derivante da Debito esattoriale

Iscritto a PESCARA il 06/05/2010

Reg. gen. 7851 - Reg. part. 1820

Quota: 1/1

Importo: € 66.406,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.203,29

Rogante: Equitalia Pragma SPA

Data: 28/04/2010

N° repertorio: 2409

Note: L'ipoteca legale in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148; tale particella risulta essere stata fusa (assieme anche alla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54) nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017. L'ipoteca legale in oggetto gravando, tra l'altro, sulla p.lla 457 di fatto rappresentante porzione dell'area base del fabbricato p.lla 74, sembra estendersi quindi a tutti i subalterni componenti il fabbricato p.lla 74.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a PESCARA il 10/08/2012

Reg. gen. 10939 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 1.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.002.906,85

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 07/11/2011

N° repertorio: 2277

Note: L'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017 e rappresentate attualmente presso il Catasto Fabbricati dal SUBALTERNO 8 della Particella 74 nel Fg.5.

- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 06/06/2024

Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

Note: Il rinnovo d'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa

mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 28/01/2013

Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento immobiliare in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017 e rappresentate attualmente presso il Catasto Fabbricati dal SUBALTERNO 8 della Particella 74 nel Fg.5.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD 144, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 23/06/2004

Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a PESCARA il 12/09/2006

Reg. gen. 19632 - Reg. part. 4690

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 07/09/2006

N° repertorio: 99579

- **Ipoteca legale** derivante da Debito esattoriale

Iscritto a PESCARA il 06/05/2010

Reg. gen. 7851 - Reg. part. 1820

Quota: 1/1
Importo: € 66.406,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.203,29
Rogante: Equitalia Pragma SPA
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 2409

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a PESCARA il 10/08/2012
Reg. gen. 10939 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1
Importo: € 1.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.002.906,85
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 07/11/2011
N° repertorio: 2277

- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 06/06/2024
Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143

Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 22/06/2004
N° repertorio: 79692

Note: Il rinnovo d'ipoteca volontaria in oggetto risulta gravare, tra l'altro, sulla P.lla 457 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.148 e sulla P.lla 657 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara estesa mq.54; tali particelle risultano essere state fuse nell'area base del fabbricato individuato dalla P.lla 74 del Fg.5 nel Catasto Terreni di Pescara (attualmente quindi estesa mq.483) con variazione d'ufficio n.4377 del 24-10-2017 per integrazione del tipo mappale n.95151 del 17-10-2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a PESCARA il 28/01/2013
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 23/06/2004
Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943
Quota: 1/1 proprieta' superficiaria
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 22/06/2004
N° repertorio: 79692
- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 06/06/2024
Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 22/06/2004
N° repertorio: 79692

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a PESCARA il 28/01/2013
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064
Quota: 1/1 proprieta' superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA PANDOLFI N.91, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 23/06/2004
Reg. gen. 10200 - Reg. part. 1943
Quota: 1/1 proprieta' superficiaria
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 22/06/2004
N° repertorio: 79692
- **RINNOVO ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 06/06/2024



Reg. gen. 8603 - Reg. part. 1143

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 22/06/2004

N° repertorio: 79692



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 28/01/2013

Reg. gen. 1332 - Reg. part. 1064

Quota: 1/1 proprieta' superficiaria

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

Contro **** Omissis ****

