

Procedura fallimentare:

IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l.

Via Di Sotto n.3 - Pescara (PE)
Partita I.V.A./C.F.: 01337430688

in fallimento dal 19-25/05/2022

Giudice Delegato: *****

Curatore: *****

Tecnico incaricato: *****

Stima degli immobili siti in Pescara (PE) alla Via di Sotto e in Montesilvano
(PE) alla Via N. Paganini – traversa di Via Vestina

DATA: 28/05/2025

L'AUSILIARE

(*****)

Consulenza Tecnica n.3

LOTTE NN.169-170

**Immobili siti in Pescara al Largo Padre Alberto Mileno
n.34 facenti parte del fabbricato denominato "CV5"**

RELAZIONE TECNICA
stima dei beni immobili

SOMMARIO

PREMESSA - INCARICO	1
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	3
LOTTO N.169	6
169.1 DESCRIZIONE	6
169.1.1. PROPRIETA' OGGETTO DI VENDITA:	6
169.1.2. DATI CATASTALI:	7
169.1.3. DATI STORICO-CATASTALI:	8
169.1.4. CONFINANTI:	11
169.1.5. DESCRIZIONE LOTTO/CONSISTENZA:	13
169.1.6. ACCESSI/PERTINENZE:	16
169.1.7. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:	17
169.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	20
169.3 TITOLI DI PROPRIETA'	21
169.3.1. RELATIVAMENTE ALLA STAZIONE DEI CARABINIERI (Pescara F.11 P.1935 S.106) E ALLE N.4 AUTORIMESSE (Pescara F.11 P.1935 SS.50-51-52-53)	21
169.3.2. RELATIVAMENTE AL TERRENO DISTINTO AL FOGLIO N.11 PARTICELLA N.1935 SU CUI INSISTE IL FABBRICATO:	23
169.4 CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI	24
169.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE ACQUISITA	24
169.5.1. TRASCRIZIONI:	24
169.5.2. ISCRIZIONI:	26
169.6 FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	32
169.6.1. TRASCRIZIONI:	32
169.6.2. ISCRIZIONI:	33
169.7 ONERI DI CANCELLAZIONE	37
169.8 REGOLARITA' AMMINISTRATIVO/CATASTALE	39
169.8.1. ELENCO AUTORIZZAZIONI/COMUNICAZIONI/RICHIESTE:	39
169.8.2. REGOLARITA' EDILIZIA:	42
169.8.3. REGOLARITA' CATASTALE:	47
169.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI	47
169.10 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	48
169.11 ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA	49
169.12 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	50
LOTTO N.170	54
170.1 DESCRIZIONE	54
170.1.1. PROPRIETA' OGGETTO DI VENDITA:	54
170.1.2. DATI CATASTALI:	54
170.1.3. DATI STORICO-CATASTALI:	55
170.1.4. CONFINANTI:	57
170.1.5. DESCRIZIONE LOTTO/CONSISTENZA:	57
170.1.6. ACCESSI/PERTINENZE:	58
170.1.7. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:	58
170.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SOMMARIE PREVALENTI	59

170.3 TITOLI DI PROPRIETA'	59
170.3.1. RELATIVAMENTE ALL'AUTORIMESSA (Pescara F.11 P.1935 S.96)	60
170.3.2. RELATIVAMENTE AL TERRENO DISTINTO AL FOGLIO N.11 PARTICELLA N.1935 SU CUI INSISTE IL FABBRICATO:	61
170.4 CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI	62
170.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE ACQUISITA	62
170.5.1. TRASCRIZIONI:	62
170.5.2 ISCRIZIONI:	64
170.6 FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	69
170.6.1. TRASCRIZIONI:	69
170.6.2 ISCRIZIONI:	70
170.7 ONERI DI CANCELLAZIONE	73
170.8 REGOLARITA' AMMINISTRATIVO/CATASTALE	74
170.8.1. ELENCO AUTORIZZAZIONI/COMUNICAZIONI/RICHIESTE:	74
170.8.2. REGOLARITA' EDILIZIA:	76
170.8.3. REGOLARITA' CATASTALE:	77
170.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	78
170.10 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	78
170.11 ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA	79
170.12 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	79
RIEPILOGHI PER BANDI D'ASTA	81
LOTTO N.169	81
LOTTO N.170	86
ELENCO ALLEGATI	87

Procedura fallimentare:

IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l.

Via Di Sotto n.3 - Pescara (PE)
Partita I.V.A./C.F.: 01337430688

in fallimento dal 19-25/05/2022

Giudice Delegato: *****

Curatore: *****

Tecnico incaricato: *****

Stima degli immobili siti in Pescara (PE) alla Via di Sotto e in Montesilvano
(PE) alla Via N. Paganini – traversa di Via Vestina

L'AUSILIARE

(*****)

RELAZIONE TECNICA

TRIBUNALE DI PESCARA
PROCEDURA FALLIMENTARE NEI
CONFRONTI DELLA
IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l.
N° 21/2022 R.F.

PREMESSA - INCARICO

Con lettera di incarico del 10/06/2022, il **** * ***** *, Curatore del fallimento “IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l.”, iscritto al n.21/2022 R.F. del Tribunale di Pescara, chiedeva al sottoscritto **** * ***** *, iscritto all’Albo dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pescara al n.865, di provvedere a:

1. *Acquisire la perizia contenuta nel fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.312/2017 R.G.E. del Tribunale di Pescara, unitamente a tutta la documentazione allegata depositata dal perito e/o dal creditore procedente, che dovrà poi essere depositata telematicamente, unitamente alla propria relazione di stima nel fascicolo fallimentare.*
2. *Accertare la completezza della documentazione ipotecaria e catastale ed urbanistica prodotta dal creditore procedente e/o depositata dal C.T.U., acquisendo l’eventuale documentazione mancante ed aggiornando quella presente in atti.*
3. *Verificare se la perizia estimativa ha riguardato tutti i beni oggetto di pignoramento procedendo con la stima dei beni immobili eventualmente mancanti e acquisendo la relativa documentazione ipotecaria, catastale e urbanistica.*
4. *Accertare, nella C.T.U., la completezza dei paragrafi relativi alla Cronistoria Catastale ed alla Provenienza Ventennale, ricostruendo, eventualmente, il ventennio antecedente la data di trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento.*
5. *Accertare, nella C.T.U., la sussistenza agli atti dei titoli di provenienza relativamente agli immobili staggiti e/o ai terreni su cui insistono gli stessi, provvedendo eventualmente ad acquisirli.*
6. *Stimare gli ulteriori immobili facenti parte del compendio dell’attivo fallimentare siti in Pescara alla Via di Sotto e in Montesilvano, in prossimità di Via N. Paganini, traversa della Via Vestina, di proprietà della IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l., non oggetto di pignoramento nell’ambito dell’Esecuzione Immobiliare n.312/2017 R.G.E. [...], **costituiti da locali commerciali, appartamenti, autorimesse, magazzini e terreni.***
7. *Inserire, sulla piattaforma Fallco fallimenti con le credenziali di accesso ricevute dal curatore, tutte le unità immobiliari sia quelle da stimare che quella già stimate nella procedura esecutiva, con l’identificazione catastale di ogni immobile.*

A partire dalla data dell'incarico, lo scrivente effettuava istanze e/o accessi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio (Catasto Terreni e Fabbricati, Servizi di Pubblicità Immobiliare), presso il Comune di Montesilvano (Ufficio Urbanistica e Ufficio Tributi), presso il Comune di Pescara (Ufficio Urbanistica e Ufficio Tributi), presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio registrazioni comodati/locazioni di Pescara e Chieti), presso gli Amministratori dei Condomini, nonché presso gli immobili suddetti, al fine di effettuare sopralluoghi, nonché di effettuare rilievi a mezzo di distanziometro elettronico e di macchina fotografica.

Pertanto, il sottoscritto acquisiva la documentazione urbanistica fatta visionare dagli Uffici Tecnici, la documentazione ipotecaria e catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara, nonché gli atti di provenienza.

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Gli immobili oggetto della presente consulenza tecnica estimativa risultano ubicati in Pescara al Largo Padre Alberto Mileno n.34. Gli stessi fanno parte del fabbricato denominato "CV5", realizzato a seguito di Programma Integrato di Intervento e attuato in conformità di alcune norme, nonché delle previsioni riportate nell'Accordo di Programma, ratificato con Delibera di Consiglio Comunale del 14/10/1996, n.201 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia n.44 del 25/03/1997, pubblicato sul B.U.R.A. il 13/06/1997.

Tra la Società IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. e il COMUNE DI PESCARA, veniva stipulato un primo atto di convenzione edilizia, a rogito Notaio ***** ***** in data 05/08/1997, rep. n.43681, racc. n.12007, trascritto a Pescara il 08/08/1997 ai nn.8128 R.G. e 5816 R.P., a mezzo del quale, tra le varie condizioni, la Società IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. cedeva in favore del Comune di Pescara aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie per complessivi 43.769mq., aree della superficie complessiva di mq. 40.060, esterne all'area di intervento.

Relativamente all'immobile destinato a Caserma, distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106

- Le relative recinzioni ubicate al piano terra sia sul lato nord, fronte strada, sia sul lato sud, interna, non venivano realizzate sui corrispondenti confini della Particella n.1935, ma arretrate rispetto ad essi. Pertanto, sul lato nord, un'area di circa 65mq., costituita da marciapiede e aiuole, risulta esterna alla corte esclusiva dell'immobile distinto al Sub. n.106, così come, sul lato sud, una porzione di circa 85mq., costituita da area a verde, risulta esterna alla corte esclusiva, **oltre a non essere quest'ultima direttamente accessibile.**

- La corte esclusiva esterna, posta al piano terra dell'immobile distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106, parzialmente vincolata a parcheggio pertinenziale per la realizzazione della Stazione dei Carabinieri con atto a rogito Notaio ***** ***** del 30/11/2001 rep. n.56485, trascritto a Pescara il 07/12/2001 ai nn.15274 R.G. e 10492 R.P. (**il cui relativo elaborato grafico risulta difforme dallo stato dei luoghi**), proviene dal precedente bene comune non censibile a tutti i subalterni distinto al Sub. n.1. L'attribuzione dell'esclusività di tale area deriverebbe da riserva che la IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. precisava all'art. 4 del Regolamento di Condominio, di cui gli immobili oggetto del presente lotto fanno parte, prodotto dall'Amministratore pro-tempore del "Condominio Gli Oleandri – CV5" (vedasi Allegato n.10). Infatti, l'IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. si riservava per sé stessa e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, il diritto di apportare le variazioni o modifiche che avesse ritenuto opportune, alle unità immobiliari non ancora vendute anche se incidenti sulle parti condominiali, nonché di mutarne la destinazione d'uso, senza che i condomini avessero potuto opporsi e pretenderne dei compensi o danni di sorta per l'esecuzione dei lavori.
- Ulteriore particolarità da segnalare, riguarda un'area esterna al piano terra, sul lato sud della Particella n.1935, **non ben precisata graficamente**, vincolata a parcheggio per il commerciale, per circa 600mq., con atto a rogito Notaio ***** ***** del 04/12/1997 rep. n.44537, trascritto a Pescara il 05/12/1997 ai nn.12063 R.G. e 8708 R.P..
- Il lotto n.169, oltre al Sub. n.106, comprenderà anche le autorimesse distinte ai Subb. nn.50-51-52-53**, in quanto, nell'elaborato progettuale allegato alla C.E.

n.770/2001 al piano interrato, si evince la destinazione delle autorimesse a pertinenze dei n.4 alloggi della futura Stazione dei Carabinieri.

- Urbanisticamente sono state riscontrate incongruenze e difformità, così come segnalate al paragrafo 169.8.
- A livello condominiale sono state riscontrate incongruenze nei millesimi attribuiti, indicate al paragrafo 169.10.

Relativamente all'autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96

Tale autorimessa al piano interrato, proviene da fusione della precedente autorimessa di minori dimensioni distinta al Sub. n.82 e di una porzione ad uso magazzino del locale commerciale distinto al Sub. n.6.

- Dai bilanci consuntivi prodotti dall'Amministratore pro-tempore del "Condominio GLI OLEANDRI – CV5", emerge che **l'immobile risulta ancora indicato con il Sub. n.82**, avente i millesimi originari (2,350millesimi), per quanto riguarda le spese generali.
- Urbanisticamente sono state riscontrate incongruenze e difformità, così come segnalate al paragrafo 170.8.
- A livello condominiale sono state riscontrate incongruenze nei millesimi attribuiti, indicate al paragrafo 170.10.

LOTTO N.169

**BENI AI PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO E QUARTO,
FACENTI PARTE DI PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
DENOMINATO “GLI OLEANDRI - CV5”, COSTITUITI DA AUTORIMESSE,
LOCALI DEPOSITO, STAZIONE CARABINIERI E RELATIVI ALLOGGI, CORTE
ESCLUSIVA ESTERNA, VANO SCALA A, ASCENSORE, SITI IN PESCARA AL
LARGO PADRE ALBERTO MILENO N.34**

169.1 DESCRIZIONE

169.1.1. PROPRIETA' OGGETTO DI VENDITA:

IMMOBILIARE G.M.G., con sede in **PESCARA (PE)** alla Via Di Sotto n.3, Partita I.V.A.:
01337430688, proprietaria in ragione dell'intero (1/1) della piena proprietà di porzione del
complesso immobiliare denominato “CV5”, ai piani interrato, terra, primo, secondo, terzo
e quarto, distinta presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara -
Catasto Fabbricati al Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.106-50-51-52-53, beni ubicati
nel Comune di Pescara (PE) al Largo Padre Alberto Mileno n.34, fabbricato realizzato dalla
IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 di 2.800mq.,
immobile alla stessa pervenuto a seguito di

- atto di compravendita, contro EGEDE 2 S.r.l. con sede legale in Pescara (PE) alla Via
Minghetti n.3, Partita I.V.A. n.004244330686, a rogito ***** ***** ***** del
29/12/1992, rep. n.76995, racc. n.9429, registrato a Pescara il 14/01/1993 al n.250, trascritto
a Pescara in data 08/01/1993 al n138 R.P. e al n.162 R.G. (vedasi Allegato n.6 – terreni
distinti al Foglio n.11 Particelle nn.404-406-1596).

169.1.2. DATI CATASTALI:

Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Fabbricati, Comune di Pescara (vedasi Allegato n.3):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Scala
11	1935	50	3	C/6	3	15 mq.	Totale: 15mq.	€ 27,11	s1	A
11	1935	51	3	C/6	3	15 mq.	Totale: 15mq.	€ 27,11	s1	A
11	1935	52	3	C/6	3	15 mq.	Totale: 15mq.	€ 27,11	s1	A
11	1935	53	3	C/6	3	15 mq.	Totale: 15mq.	€ 27,11	s1	A
11	1935	106	3	B/1	U	4.765mc	Totale: 1.167mq.	€ 4.921,82	S1-T-1-2-3-4	A

Categoria C/6: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Categoria B/1: Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme

Intestazione catastale dell'immobile:

IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l., sede in Pescara (PE), proprietà 1/1

Indirizzo catastale:

Largo Padre Alberto Mileno n.34, per quanto concerne il Sub. n.106

Via di Sotto, per quanto concerne i Subb. nn.50-51-52-53

Si fa notare l'indirizzo catastale non più attuale.

Agli immobili del presente lotto distinti ai Subb. n.50-51-52-53 sono altresì compresi, in quota parte, i beni comuni non censibili distinti al Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. n.93 (al piano interrato) e n.97 (al piano terra), mentre all'immobile distinto al Sub. n.106 è altresì compreso il bene comune non censibile distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.93 (al piano interrato).

Le planimetrie catastali relative ai Subb. nn.50-51-52-53 venivano presentate in data 28/12/2001, presso il Catasto Fabbricati di Pescara, dall'***** ***** ******, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Rieti.

L'attuale planimetria catastale relativa al Sub. n.106 veniva presentata presso il Catasto Fabbricati di Pescara, in data 30/04/2025 al prot. n.PE0049122, dal ***** ***** ***** , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pescara al n.1211.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 30/04/2025, presso il Catasto Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0049122, sempre dal ***** ***** ***** .

Gli immobili oggetto di vendita, distinti al Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53 venivano costituiti catastalmente in data 10/03/2000, mentre l'immobile distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106 veniva costituito catastalmente in data 17/07/2002.

Il complesso immobiliare, di cui l'immobile del presente lotto fa parte, insiste su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 di 2.800mq..

169.1.3. DATI STORICO-CATASTALI:

169.1.3.1. RELATIVAMENTE ALLE AUTORIMESSE DISTINTE AI SUBB. NN.50-51-52-53 AL PIANO INTERRATO:

Gli immobili distinti al Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53 provengono da variazione della destinazione del 28/12/2001 da F/3 (in corso di costruzione) a C/6.

Come già affermato, gli stessi venivano costituiti catastalmente in data 10/03/2000.

169.1.3.2. RELATIVAMENTE ALLA STAZIONE DEI CARABINIERI DISTINTA AL SUB. N.106 AI PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO E QUARTO:

L'immobile distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106 proviene da fusione del 17/07/2002 degli immobili di cui ai Subb. nn. **47** (Autorimessa al piano interrato) – **48** (Autorimessa al piano interrato) - **49** (Autorimessa al piano interrato) – **92** (BCNC ai piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto) – **94** (BCNC Rampa di accesso al piano interrato) – **95** (Autorimessa collettiva ai piani terra e interrato) – **98** (BCNC Corte esterna al

piano terra) – **99** (Ufficio ai piani terra, primo e interrato) – **100** (Appartamento per civile abitazione ai piani secondo e interrato) –**101** (Appartamento per civile abitazione ai piani secondo, terzo e interrato) –**102** (Appartamento per civile abitazione ai piani terzo e interrato) – **103** (Appartamento per civile abitazione ai piani quarto e interrato) – **104** (Appartamento per civile abitazione al piano quarto).

Gli immobili distinti al Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.**47-48-49** provengono da variazione della destinazione del 28/12/2001 da F/3 (in corso di costruzione) a C/6, tutti costituiti catastalmente in data 10/03/2000.

Gli immobili distinti al Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.**92-94-95-98-99-100-101-102-103-104**, oltre ai BCNC ai Subb. n.**93** (Accesso e Area di Manovra al piano interrato) e n.**97** (al piano terra), **provengono da frazionamento, fusione e da variazione della destinazione del 04/01/2002** dei Subb. nn.**1** (BCNC Corte esterna al piano terra) – **2** (BCNC Vano Scala A ai piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto) – **5** (Locale in corso di costruzione ai piani interrato e terra) – **6** (Locale in corso di costruzione ai piani interrato e terra) –**11** (Locale in corso di costruzione al piano primo della Scala A) – **12** (Locale in corso di costruzione al piano primo della Scala A) – **13** (Locale in corso di costruzione al piano secondo della Scala A) – **14** (Locale in corso di costruzione al piano primo della Scala A) – **15** (Locale in corso di costruzione al piano terzo della Scala A) – **16** (Locale in corso di costruzione al piano terzo della Scala A) – **17** (Locale in corso di costruzione al piano quarto della Scala A) – **18** (Locale in corso di costruzione al piano quarto della Scala A) – **19** (Locale in corso di costruzione al piano quarto della Scala A) – **20** (Locale in corso di costruzione al piano quarto della Scala A), tutti costituiti catastalmente in data 10/03/2000, **nonché da frazionamento, fusione e da variazione della destinazione** dei Subb. nn.**82-83-84-85-86-87**, tutti al piano interrato, costituiti catastalmente in data 10/03/2000 con categoria F/3 e soppressi a seguito di rettifica DOCFA del 04/01/2002.

169.1.3.3. RELATIVAMENTE AL TERRENO SU CUI INSISTONO I BENI OGGETTO DI VENDITA:

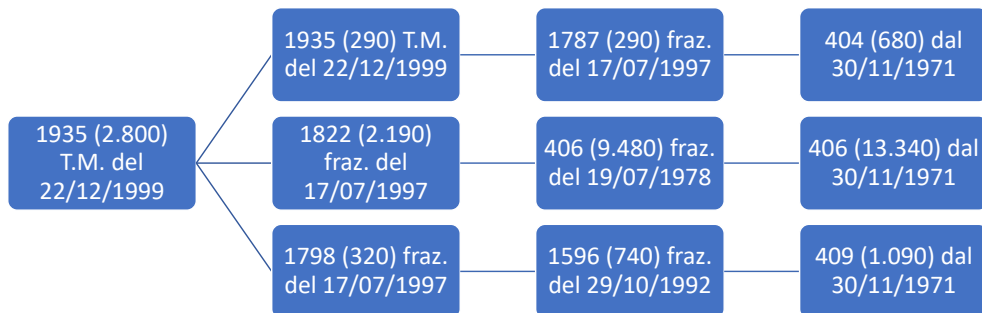
L'attuale **Particella n.1935 di 2.800mq.** proviene da Tipo mappale del 14/03/2025, prot. n.PE0025053, da Tipo Mappale del 22/12/1999, prot. n.PE0016904, nonché da precedente fusione delle **Particelle n.1935 di 290mq., n.1798 di 320mq. e n.1822 di 2.190mq..**

La **Particella n.1935 di 290mq.** è derivata dalla **Particella n.1787 di 290mq..** A sua volta, la Particella n.1787 proveniva da frazionamento del 17/07/1997 della **Particella n.404 di 680mq..**

La **Particella n.1822 di 2.190mq.** è pervenuta da frazionamento del 17/07/1997 della **Particella n.406 di 9.480mq..** La Particella n.406 derivava dalla **Particella n.406 di 13.340mq.,** a seguito di frazionamento del 19/07/1978 al prot. n.164479.

La **Particella n.1798 di 320mq.** proveniva da frazionamento del 17/07/1997 della **Particella n.1596 di 740mq..** Infine, la Particella n.1596 derivava dalla **Particella n.409 di 1.090mq.,** a seguito di frazionamento del 29/10/1992.

Qui di seguito, per meglio riassumere quanto riportato in precedenza, sono indicate graficamente le particelle, con le rispettive superfici, costituenti l'attuale Particella n.1935 e le relative provenienze.



169.1.4. CONFINANTI:

169.1.4.1. RELATIVAMENTE ALLE AUTORIMESSE DISTINTE AL FOGIO N.11 PARTICELLA N.1935 SUBB. NN.50-51-52-53 AL PIANO INTERRATO:

Area di accesso e di manovra distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.93 (Bene Comune Non Censibile), Stazione dei Carabinieri distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106, Autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.54 (DE FALCO Irene Sofia), salvo altri e più aggiornati confini (vedasi Allegato n.3).

169.1.4.2. RELATIVAMENTE ALLA STAZIONE DEI CARABINIERI DISTINTA AL SUB. N.106 AI PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO E QUARTO:

Al piano interrato: Distacchi su Largo Padre Alberto Mileno, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1797 su più lati (Comune di Pescara), Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1949 (Comune di Pescara), Area condominiale di accesso e di manovra distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.93, Autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.50 (IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l.), Autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96 (IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l.), salvo altri e più aggiornati confini (vedasi Allegato n.3).

Al piano terra: Distacchi su Largo Padre Alberto Mileno, Terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1797 su più lati (Comune di Pescara), Terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1949 (Comune di Pescara), Corte condominiale distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.97, salvo altri e più aggiornati confini (vedasi Allegato n.3).

Al piano primo: Distacchi su Largo Padre Alberto Mileno, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1797 su più lati (Comune di Pescara), Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1949 (Comune di Pescara), Appartamento distinto al Foglio n.11

Particella n.1935 Sub. n.21 (ANGELETTI Gian Marco), Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.22 (D'AGOSTINO Claudia, DI RUSCIO Mariella e DI RUSCIO Silvia), salvo altri e più aggiornati confini (vedasi Allegato n.3).

Al piano secondo: Distacchi su Largo Padre Alberto Mileno, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1797 su più lati (Comune di Pescara), Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1949 (Comune di Pescara), Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.24 (CORCELLI Timoteo), Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.22 (D'AGOSTINO Claudia, DI RUSCIO Mariella e DI RUSCIO Silvia), salvo altri e più aggiornati confini (vedasi Allegato n.3).

Al piano terzo: Distacchi su Largo Padre Alberto Mileno, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1797 su più lati (Comune di Pescara), Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1949 (Comune di Pescara), Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.28 (BIANCONE Michele e NARDONE Tiziana), Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.27 (FICCA Silvana), salvo altri e più aggiornati confini (vedasi Allegato n.3).

Al piano quarto: Distacchi su Largo Padre Alberto Mileno, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1797 su più lati (Comune di Pescara), Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1949 (Comune di Pescara), Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.31 (DE FALCO Irene Sofia), Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.32 (LISTORTI Irene), salvo altri e più aggiornati confini (vedasi Allegato n.3).

169.1.5. DESCRIZIONE LOTTO/CONSISTENZA:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1), di porzione di complesso immobiliare denominato "CV5", sito nel Comune di Pescara al Largo Padre Alberto Mileno da n.34 a n.42, a n.5 piani fuori terra e n.1 piano interrato, servito da n.3 scale (A-B-C), **costituita da:**

🚦 **Locali ad uso Stazione dei Carabinieri,** ai piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto al civico n.34, Scala A, composti

○ **Al piano interrato,**

- nella porzione ad est, da n.3 autorimesse, n.5 locali deposito, area comune di manovra e vano scala conducente ai piani terra e primo, avente superficie lorda complessiva pari a circa 199,00mq., nonché superficie calpestabile complessiva di circa 179,00mq..
- nella porzione ad ovest, da vano scala "A" e vano ascensore, conducenti ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto, nonché da n.3 locali tecnici (elettrico, idrico e ascensore), aventi superficie lorda complessiva di circa 52,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 42,00mq., nonché da n.4 locali deposito con relativa area di accesso comune, di superficie lorda complessiva pari a circa 52,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 47,00mq..

○ **Al piano terra,**

- esternamente, da corte esclusiva sui lati nord, est e sud, in una porzione a sud vincolata a parcheggio, delimitata da recinzioni, comprensiva di rampa conducente al piano interrato, di superficie lorda complessiva (esclusi l'area a verde a sud e il marciapiede a nord, entrambi esterni alla recinzione), pari a circa 565,00mq.,
- internamente, da n.9 vani, da scala conducente ai piani interrato e primo, da n.1 bagno e relativo antibagno, da n.2 w.c., da locale deposito, da disimpegno, corridoio collegante la porzione est a quella ovest, di superficie lorda complessiva pari a circa

222,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 191,00mq., oltre che da vano scala "A" e vano ascensore di superficie lorda complessiva pari a circa 32,00mq.

○ **Al piano primo,**

- da n.6 vani, scala interna conducente ai piani terra e interrato, n.2 bagni, locale ripostiglio, cucina, disimpegno, corridoio collegante la porzione est a quella ovest, n.4 balconi, scala a chiocciola nella porzione est, collegata ad uno degli alloggi del piano secondo, di superficie lorda complessiva pari a circa 212,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 184,00mq.,
- da vano scala "A" e vano ascensore, di superficie lorda complessiva pari a circa 32,00mq.


○ **Al piano secondo,**

- da alloggio ad est, collegato al piano primo da scala a chiocciola, costituito da n.5 vani, ripostiglio, bagno, w.c., disimpegno e n.2 balconi, di superficie lorda complessiva pari a circa 117,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 102,00mq.
- da alloggio ad ovest, collegato al piano terzo a mezzo di scala a chiocciola, costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, disimpegno, bagno e n.2 balconi, di superficie lorda complessiva pari a circa 87,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 77,00mq.
- da vano scala "A" e vano ascensore, di superficie lorda complessiva pari a circa 32,00mq.

○ **Al piano terzo,**

- da alloggio ad est, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, n.3 camere, ripostiglio, bagno, w.c., disimpegno e n.2 balconi, di superficie lorda complessiva pari a circa 119,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 103,00mq.

- da alloggio ad ovest, collegato al piano secondo a mezzo di scala a chiocciola, costituito da ingresso/soggiorno, n.2 camere, disimpegno, bagno e n.2 balconi, di superficie lorda complessiva pari a circa 87,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 76,00mq.
- da vano scala “A” e vano ascensore, di superficie lorda complessiva pari a circa 32,00mq.
- **Al piano quarto,**
 - da alloggio ad est, costituito da n.2 ingressi/soggiorno con angolo cottura, n.3 camere, n.2 bagni, n.2 disimpegni, patio e balcone, di superficie lorda complessiva pari a circa 153,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 131,00mq.
 - da alloggio ad ovest, costituito da n.2 ingressi/soggiorno con angolo cottura, n.3 camere, n.2 disimpegni, n.2 bagni, dispensa, patio e balcone, di superficie lorda complessiva pari a circa 142,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 121,00mq.
 - da vano scala “A” e vano ascensore, di superficie lorda complessiva pari a circa 30,00mq.

 **n.4 autorimesse,** al piano interrato, con accesso da area condominiale, di superficie lorda complessiva pari a circa 60,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 52,00mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica, nel centro urbano di Pescara Colli.

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, rete fognante comunale, ecc.), ed è ben collegata con le principali vie di comunicazione.

Catastalmente, i beni oggetto del presente lotto risultano distinti presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara – Catasto dei Fabbricati al Foglio n.11

Particella n.1935 Sub. n.50, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 15mq., Rendita € 27,11, Piano S1, Scala A, Via Di Sotto s.n.c. del Comune di Pescara, al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.51, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 15mq., Rendita € 27,11, Piano S1, Scala A, Via Di Sotto s.n.c. del Comune di Pescara, al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.52, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 15mq., Rendita € 27,11, Piano S1, Scala A, Via Di Sotto s.n.c. del Comune di Pescara, al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.53, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 15mq., Rendita € 27,11, Piano S1, Scala A, Via Di Sotto s.n.c. del Comune di Pescara, al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106, Zona Cens. 3, Categoria B/1, Classe U, Consistenza 4.765mc, Superficie Catastale 1.167mq., Rendita € 4.921,82, Piani S1-T-1-2-3-4, Scala A, Largo Padre Alberto Mileno n.34 del Comune di Pescara.

169.1.6. ACCESSI/PERTINENZE:

Gli accessi alle autorimesse distinte ai Subb.nn.50-51-52-53, al vano scala A, al locale tecnico ascensore e ai locali deposito, questi ultimi distinti al Sub. n.106, tutti al piano interrato, avvengono dall'area di accesso e manovra (bene comune non censibile), distinta al Sub. n.93.

Le n.3 autorimesse, i n.5 locali magazzino e la scala (conducente ai piani terra e primo), tutti al piano interrato, dell'immobile al Sub. n.106, hanno accesso da rampa e cancello carrabile al piano terra lato nord, dal Largo Padre Alberto Mileno.

Il piano terra risulta tutto recintato. Come già affermato nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare", la recinzione sui lati nord e sud non veniva realizzata sul confine catastale.

Al piano terra, gli accessi alla stazione dei Carabinieri, al vano scala A e alla corte esclusiva,

avvengono dal lato nord, su Largo Padre Alberto Mileno, a mezzo di n.2 cancelli pedonali e n.2 cancelli carrabili. Gli accessi al vano scala A e alla Stazione dei Carabinieri sul lato nord del piano terra risultano indipendenti, divisi da recinzione.

Il vano scala A e il vano ascensore collegano i piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto. Gli accessi agli alloggi ai piani primo, secondo, terzo e quarto avvengono da vano scala A.

I piani interrato, terra e primo sono collegati internamente, sull'estremità est, da scala metallica. I piani primo e secondo risultano collegati internamente, in prossimità degli accessi lato est del vano scala A, a mezzo di scala a chiocciola. I piani secondo e terzo, nella porzione ad ovest, in prossimità degli accessi sul vano scala A, risultano anch'essi collegati internamente con scala a chiocciola.

169.1.7. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

Locali ad uso Stazione dei Carabinieri distinti al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106

e n.4 Autorimesse distinte al Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53:

PIANO INTERRATO

Porzione a est

Descrizione	Superficie netta [mq. circa]	Superficie lorda [mq. circa]	Altezza utile [m circa]
N.3 autorimesse	39,00	45,00	2,50
area interna di accesso e manovra	101,00	107,00	
vano scala	11,00	13,00	
N.5 locali deposito	28,00	34,00	
TOTALE	179,00	199,00	

Porzione vano scala "A" e vano ascensore

Descrizione	Superficie netta [mq. circa]	Superficie lorda [mq. circa]	Altezza utile [m circa]
vano scala	25,00		2,50
vano ascensore	2,00		
Locale tecnico (quadri elettrici)	3,00		
Locale tecnico (autoclave)	10,00		
Locale tecnico (ascensore)	2,00		
TOTALE	42,00	52,00	

Porzione a ovest

Descrizione	Superficie netta [mq. circa]	Superficie lorda [mq. circa]	Altezza utile [m circa]
N.4 locali deposito	35,00	38,00	2,50
area di accesso	12,00	14,00	
TOTALE	47,00	52,00	

Autorimesse

Descrizione	Superficie netta [mq. circa]	Superficie lorda [mq. circa]	Altezza utile [m circa]
Sub. n.50	13,00	15,00	2,50
Sub. n.51	13,00	15,00	
Sub. n.52	13,00	15,00	
Sub. n.53	13,00	15,00	
TOTALE	52,00	60,00	

PIANO TERRA

Descrizione	Superficie netta [mq. circa]	Superficie lorda [mq. circa]	Altezza utile [m circa]
Corte esterna delimitata da recinzioni, comprensiva di rampa conducente al piano interrato (escluse area a verde a sud e marciapiede a nord)	423,00	453,00	-
Corte esterna vincolata a posti auto scoperti	112,00	112,00	-
Locali ad uso Stazione dei Carabinieri	191,00	222,00	3,43/3,80
Vano scala "A" e vano ascensore	27,00	32,00	3,80
TOTALE	753,00	819,00	

PIANO PRIMO

Descrizione	Superficie netta [mq. circa]	Superficie lorda [mq. circa]	Altezza utile [m circa]
Locali ad uso Stazione dei Carabinieri	169,00	195,00	2,70
n.4 balconi	15,00	17,00	2,73
Vano scala "A" e vano ascensore	27,00	32,00	2,70
TOTALE	211,00	244,00	

PIANO SECONDO

Descrizione	Superficie netta [mq. circa]	Superficie lorda [mq. circa]	Altezza utile [m circa]
Alloggio a est	94,00	108,00	2,70
n.2 balconi (est)	8,00	9,00	2,73
Alloggio a ovest	69,00	78,00	2,70
n.2 balconi (ovest)	8,00	9,00	2,73
Vano scala "A" e vano ascensore	27,00	32,00	2,70
TOTALE	206,00	236,00	

PIANO TERZO

Descrizione	Superficie netta [mq. circa]	Superficie lorda [mq. circa]	Altezza utile [m circa]
Alloggio a est	95,00	110,00	2,70
n.2 balconi (est)	8,00	9,00	2,73
Alloggio a ovest	68,00	78,00	2,70
n.2 balconi (ovest)	8,00	9,00	2,73
Vano scala "A" e vano ascensore	27,00	32,00	2,70
TOTALE	206,00	238,00	

PIANO QUARTO

Descrizione	Superficie netta [mq. circa]	Superficie lorda [mq. circa]	Altezza utile [m circa]
Alloggio a est	117,00	136,00	2,70
balcone (est)	4,00	5,00	2,77
patio (est)	10,00	12,00	-
Alloggio a ovest	107,00	125,00	2,70
balcone (ovest)	4,00	5,00	2,77
patio (ovest)	10,00	12,00	-
Vano scala "A" e vano ascensore	24,00	30,00	2,70
TOTALE	276,00	325,00	

Per superficie lorda si intende la superficie comprensiva delle murature di pertinenza. Per altezza utile si intende l'altezza interna dal piano di calpestio al solaio sovrastante, di copertura. Si precisa che le superfici relative ai piani interrato, terra e primo sono comprensive dell'area occupata da scala metallica sul lato est e che, pertanto, nella stima tale area verrà computata esclusivamente una volta.

169.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

<i>Fondazioni:</i>	a travi rovesce
<i>Strutture:</i>	pilastrini e travi in cemento armato
<i>Solai:</i>	travetti precompressi in c.a. e pignatte; il solaio di copertura del garage realizzato col sistema Predal REI 120
<i>Pareti esterne:</i>	in laterizio in parte intonacate al civile e tinteggiate a latte di calce e in parte rivestite con piastrelle di gres porcellanato 20x20
<i>Serramenti esterni:</i>	in alluminio del tipo monoblocco
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	Caldaie combinate, a gas metano, con elementi radianti, non a norma
<i>Impianto elettrico:</i>	per la maggior parte sottotraccia, non a norma
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	in laterizio intonacate al civile e tinteggiate
<i>Portoncini di ingresso agli alloggi:</i>	del tipo blindato
<i>Serramenti interni:</i>	in legno tamburato
<i>Pavimentazione interna:</i>	in battuto di cemento al piano interrato, in ceramica ai piani superiori
<i>Vano scala e vano ascensore:</i>	dal piano interrato al piano quarto, con pavimentazione vano scala in marmo, portoncino di ingresso e vetrata in alluminio e vetro temperato

Lo stato conservativo risulta pressoché discreto sia riguardo l'ambiente interno sia riguardo il fabbricato nel suo complesso.

Porzione del muro di recinzione, in prossimità del confine sud, presenta un principio di ribaltamento.

Al piano interrato, nella porzione a ovest, sono presenti n.3 vani tecnici: elettrico; autoclave; ascensore. Inoltre, in uno dei n.4 vani deposito e nell'area di accesso ad essi, in prossimità del solaio di copertura è presente una tubazione di scarico condominiale.

Sono presenti infiltrazioni al piano interrato, porzione a est, provenienti dalle tubazioni di scarico a vista poste superiormente, nonché sempre al piano interrato, lato ovest, in prossimità dell'accesso all'autorimessa distinta al Sub. n.50, sul solaio di copertura.

Sono altresì visibili alcune lesioni di lieve entità ai piani interrato, terra e primo.


169.3 TITOLI DI PROPRIETA'

Il ventennio che precede la data della trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento è quello che va dal 30/05/2002 al 30/05/2022.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà, così come si evince dalla documentazione ipocatastale acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara (vedasi Allegato n.5).

169.3.1. RELATIVAMENTE ALLA STAZIONE DEI CARABINIERI (Pescara F.11 P.1935 S.106) E ALLE N.4 AUTORIMESSE (Pescara F.11 P.1935 SS.50-51-52-53)

TITOLARE:

 **IMMOBILIARE G.M.G.**, con sede in **PESCARA (PE)** alla Via Di Sotto n.3, Partita I.V.A.: **01337430688**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 10 maggio 2013 ad oggi**.

Pubblico Ufficiale: *****	Data:	10/05/2013	Rep. N.:	105192
Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA	Data:	17/05/2013	Rep N.:	5225

Il titolo è relativo al trasferimento della sede legale.

TITOLARE:

IMMOBILIARE G.M.G., con sede in **CAMPODARSEGO (PD)**, Partita I.V.A.: **01337430688**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 19 aprile 2012 al 10 maggio 2013.**

Pubblico Ufficiale: *****	Data:	19/04/2012	Rep. N.:	104354
			Racc. N.:	
Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA	Data:	26/04/2012	Rep N..	4475

Il titolo è relativo al trasferimento della sede legale.

TITOLARE:

IMMOBILIARE G.M.G., con sede in **PESCARA (PE)**, Partita I.V.A.: **01337430688**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 01 marzo 2012 al 19 aprile 2012.**

Pubblico Ufficiale: *****	Data:	01/03/2012	Rep. N.:	104193
			Racc. N.:	
Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA	Data:	12/03/2012	Rep N..	

Il titolo è relativo al trasferimento della sede legale.

TITOLARE:

IMMOBILIARE G.M.G., con sede in **FOGGIA (FG)**, Partita I.V.A.: **01337430688**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 29 dicembre 2008 al 01 marzo 2012.**

Pubblico Ufficiale: *****	Data:	29/12/2008	Rep. N.:	42587
			Racc. N.:	
Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA	Data:	23/01/2009	Rep N..	457

Il titolo è relativo al trasferimento della sede legale.

IMMOBILIARE G.M.G., con sede in **PESCARA (PE)**, Partita I.V.A.: **01337430688**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 10 marzo 2000 (costituzione catastale) al 29 dicembre 2008.**

169.3.2. RELATIVAMENTE AL TERRENO DISTINTO AL FOGLIO N.11 PARTICELLA N.1935 SU CUI INSISTE IL FABBRICATO:

TITOLARE:

IMMOBILIARE G.M.G., con sede in **PESCARA (PE)** alla Via Di Sotto n.3, Partita I.V.A.: **01337430688**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 29 dicembre 1992 al 10 marzo 2000 (costituzione catastale).**

Publico Ufficiale: ***** **	Data:	29/12/1992	Rep. N.:	76995
			Racc. N.:	9429
Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA	Data:	14/01/1993	Rep. N.:	250
Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCARA	Data:	08/01/1993	R. Particol.:	138
			R. Generale:	162

Il titolo di proprietà (compravendita) **si riferisce anche agli immobili siti in Pescara, distinti al Catasto Terreni al Foglio n.11 Particella n.404** (in data 17/07/1997 frazionata nella Particella n.1787 di 290mq. e in data 22/12/1999 variata nella Particella n. 1935) **di 680mq., al Foglio n.11 Particella n.406** (in data 17/07/1997 frazionata nella Particella n.1822 di 2.190mq. e in data 22/12/1999 variata nella Particella n. 1935) **di 9.480mq. e al Foglio n.11 Particella n.1596** (in data 17/07/1997 frazionata nella Particella n.1798 di 320mq. e in data 22/12/1999 variata nella Particella n. 1935) **di 740mq..**

AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA DI PESCARA A TUTTO IL 03/04/2025

(ISPEZIONI IPOTECARIE)

169.4 CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di consulenza, nell'ultimo ventennio precedente la data di trascrizione della Sentenza di fallimento, **SUSSISTE CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI**, fatta eccezione della non trascrizione dei n.4 atti relativi ai verbali di trasferimento della sede legale del 29/12/2008, del 01/03/2012, del 19/04/2012 e del 10/05/2013, da quanto riferito presso l'Agenzia del Territorio, non obbligatoria.

169.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE ACQUISITA

169.5.1. TRASCRIZIONI:

- 1) **CONVENZIONE EDILIZIA**: trascritta in data **08/08/1997** al Registro Particolare n.5816 Registro Generale n.8128 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio ***** *******. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.43681. Data: **05/08/1997**. Soggetto a favore: **COMUNE di PESCARA per 1/1 della piena proprietà**. Soggetti contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. per 1/1 della piena proprietà ed altri**.

L'atto si riferisce anche alla cessione di vari terreni al COMUNE DI PESCARA per la realizzazione di un complesso immobiliare, da parte della Società fallita, su varie aree di Via Di Sotto secondo il Programma Integrato di Intervento proposto. Al Quadro D si evince che: *“La cessione delle aree di cui al quadro B, da parte dei rispettivi proprietari in favore del Comune di Pescara è subordinata – come condizione sospensiva – al rilascio della prima Concessione Edilizia per la realizzazione delle opere meglio indicate nell'atto che si trascrive.”*. La trascrizione è annotata di **CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA** presentata il 05/03/1998 ai nn.2098 R.G. e 213 R.P..

- 2) **COSTITUZIONE DI VINCOLO A PARCHEGGIO**: trascritta in data **05/12/1997** al Registro Particolare nn.**8707-8708** Registro Generale nn.**12062-12063** presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio ***** *******. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.**44537**. Raccolta n.**12197**. Data: **04/12/1997**. Soggetto a favore: **COMUNE di PESCARA per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. per 1/1 della piena proprietà**.

Con tale atto veniva vincolata e destinata permanentemente a parcheggio la porzione di fabbricato in corso di costruzione da realizzarsi, al piano interrato, sull’area distinta al **Foglio n.11 Particelle nn.1798-1822-1787** del Comune di Pescara, nonché veniva vincolata e destinata permanentemente all’uso di **parcheggio per il commerciale**, nella superficie di 600 mq., **porzione di area esterna al piano terra non ben specificata graficamente**.

- 3) **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**: trascritta in data **13/01/1998** al Registro Particolare n.**246** Registro Generale n.**282** presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio ***** *******. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.**44890**. Raccolta n.**12279**. Data: **07/01/1998**. Soggetto a favore: **COMUNE di PESCARA per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. per 1/1 della piena proprietà**.

Tale trascrizione veniva richiesta ai sensi dell’art.60, comma 4, della Legge Regionale n.18 del 12/04/1983, sui terreni distinti al **Foglio n.11 Particelle nn.1798-1822-1787** del Comune di Pescara.

- 4) **COSTITUZIONE DI VINCOLO A PARCHEGGIO PERTINENZIALE**: trascritta in data **07/12/2001** al Registro Particolare n.**10492** Registro Generale n.**15274** presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico

Ufficiale: **Notaio *******. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.**56485**. Raccolta n.**15387**.

Data: **30/11/2001**. Soggetto a favore: **COMUNE di PESCARA per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. per 1/1 della piena proprietà**.

Il vincolo a parcheggio veniva imposto, ai piani interrato e terra, sui beni distinti all'epoca al **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. n.1 (porzione area esterna, al piano terra, non identificata) e nn.47-48-49-87-5-84-85-86 (porzione piano interrato)** del Comune di Pescara.

- 5) **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**: trascritta in data **30/05/2022** al Registro Particolare n.**6103** Registro Generale n.**8572** presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.**21**. Data: **25/05/2022**. Richiedente: **CONSERVATORE RR.II.** Soggetto a favore: **MASSA CREDITORI IMMOBILIARE G.M.G. SRL**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.**, con sede in **PESCARA**, Partita I.V.A. **01337430688**. Nella trascrizione, al Quadro B, non veniva indicato alcun immobile.

169.5.2 ISCRIZIONI:

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **18/11/1997** al Registro Particolare n.**1633** Registro Generale n.**11396** presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: *********. Sede: **PENNE**. Repertorio n.**70883**. Data: **14/11/1997**. Derivante da: **Concessione a garanzia di finanziamento**. Importo iscritto: Capitale: **L. 20.000.000.000**. Tasso interesse annuo: **8,25%**. Durata: **15 anni 4 mesi 16 giorni**. Totale: **L. 40.000.000.000**. Soggetto a favore:

***** **BANCA** ***** *** ***** **S.p.A.**, con sede in **MILANO** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.**, con sede in **PESCARA** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sui terreni distinti al **Foglio n.11 Particelle nn.1822-1798-1787**.

L'ipoteca è stata oggetto di varie annotazioni, tra cui:

✚ **RESTRIZIONE DEI BENI**: annotata in data **12/09/2001** al Registro Particolare n.1575 Registro Generale n.10777 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** ******. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.79749. Data: **12/02/2001**. La restrizione veniva annotata anche sull'immobile distinto al **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.84 (ora facente parte del Sub. n.106)**.

✚ **RESTRIZIONE DEI BENI**: annotata in data **28/05/2010** al Registro Particolare n.1707 Registro Generale n.9189 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** ******. Sede: **MILANO**. Repertorio n.53616. Raccolta n.19959. Data: **12/05/2010**. La restrizione veniva annotata anche sugli immobili distinti al **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.47-48-49-82-83-85-86-5-6-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 (ora facenti parte del Sub. n.106), nonché Subb. nn.50-51-52-53**.

2) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **18/11/1997** al Registro Particolare n.1634 Registro Generale n.11396 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** ******. Sede: **PENNE**. Repertorio n.70883. Data: **14/11/1997**. Derivante da: **Concessione a garanzia di finanziamento**. Importo iscritto: Capitale: **L. 20.000.000.000**. Tasso interesse annuo: **8,25%**. Durata: **15 anni 4 mesi 16 giorni**. Totale: **L. 40.000.000.000**. Soggetto a favore:

ISTITUTO *** ** ***** ***** S.p.A.**, con sede in ROMA per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.**, con sede in PESCARA per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sui terreni distinti al **Foglio n.11 Particelle nn.1822-1798-1787**.

L'ipoteca è stata oggetto di varie annotazioni, tra cui:

RESTRIZIONE DEI BENI: annotata in data **12/09/2001** al Registro Particolare n.1578 Registro Generale n.10780 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** ******. Sede: PESCARA. Repertorio n.79749. Data: 12/02/2001. La restrizione veniva annotata anche sull'immobile distinto al **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.84 (ora facente parte del Sub. n.106)**.

RESTRIZIONE DEI BENI: annotata in data **28/05/2010** al Registro Particolare n.1708 Registro Generale n.9190 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** ******. Sede: MILANO. Repertorio n.53616. Raccolta n.19959. Data: 12/05/2010. La restrizione veniva annotata anche sugli immobili distinti al **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.47-48-49-82-83-85-86-5-6-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 (ora facenti parte del Sub. n.106), nonché Subb. nn.50-51-52-53**.

3) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **30/04/2010** al Registro Particolare n.1648 Registro Generale n.7319 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** ******. Sede: PESCARA. Repertorio n.101991. Raccolta n.19458. Data: 29/04/2010. Derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo**. Importo iscritto: Capitale: € 1.250.000,00. Tasso interesse annuo: 3,454%. Durata: 20 anni. Totale: € 2.500.000,00. Soggetto a favore:

BANCA *** S.p.A.**, con sede in ANCONA per 1/1 della piena proprietà.

Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.**, con sede in FOGGIA per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta sugli immobili distinti al **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.106-50-51-52-53**.

- 4) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **24/10/2011** al Registro Particolare n.2747 Registro Generale n.15597 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.1999. Data: **18/07/2011**. Derivante da: **SENTENZA DI CONDANNA**. Importo iscritto: Capitale: € **250.000,00**. Tasso interesse annuo: **1,5%**. Interessi: € **36.000,00**. Spese: € **14.000,00**. Totale: € **300.000,00**. Richiedente: ******* S.r.l.**. Soggetto a favore: ******* SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in ******* (AP)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **PESCARA (PE)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sui seguenti immobili: **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53-106**.

L'ipoteca è stata oggetto di alcune annotazioni, tra cui:

- **CESSIONE DELL'IPOTECA**: annotata in data **03/10/2019** al Registro Particolare n.2291 Registro Generale n.14351 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: *********. Sede: **SAN BENEDETTO ***** (AP)**. Repertorio n.190947. Raccolta n.19009. Data: **19/09/2019**. Soggetto a favore: ******* SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in ******* (AP)**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL**. Soggetto a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: ******* S.R.L. di PESCARA (PE)**. Al Quadro D si evince che: *“Con l'atto che si annota, la Società *****”*

***** SRL ha acquistato da ***** ***** SOCIETA' COOPERATIVA, il credito vantato nei confronti della Società IMMOBILIARE G.M.G. SRL [...]"

- 5) **IPOTECA GIUDIZIALE** (a rettifica di quella iscritta il 24/10/2011 al n.2747 R.P. per errore nella sede legale della Società debitrice): iscritta in data 28/12/2011 al Registro Particolare n.3238 Registro Generale n.19168 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: Tribunale di PESCARA. Sede: PESCARA. Repertorio n.1999. Data: 18/07/2011. Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA. Importo iscritto: Capitale: € 250.000,00. Tasso interesse annuo: 1,5%. Interessi: € 36.000,00. Spese: € 14.000,00. Totale: € 300.000,00. Richiedente: ***** S.r.l. Soggetto a favore: ***** ***** SOCIETA' COOPERATIVA con sede in ***** ***** (AP) per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: IMMOBILIARE G.M.G. SRL con sede in FOGGIA (FG) per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sui seguenti immobili: Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53-106.

L'ipoteca è stata oggetto di alcune annotazioni, tra cui:

- **CESSIONE DELL'IPOTECA**: annotata in data 03/10/2019 al Registro Particolare n.2292 Registro Generale n.14352 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** ***** . Sede: SAN BENEDETTO ***** ***** (AP). Repertorio n.190947. Raccolta n.19009. Data: 19/09/2019. Soggetto a favore: ***** ***** SOCIETA' COOPERATIVA con sede in ***** ***** (AP). Soggetto contro: IMMOBILIARE G.M.G. SRL con sede in PESCARA (PE). Soggetto a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: ***** ***** S.R.L. di PESCARA (PE). Al Quadro D si evince che: “Con l'atto che si annota, la

*Società ***** ***** SRL ha acquistato da *****
***** SOCIETA' COOPERATIVA, il credito vantato nei confronti della Società
IMMOBILIARE G.M.G. SRL [...]*".

- 6) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **14/08/2012** al Registro Particolare n.1314 Registro Generale n.11095 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.1303/2012. Data: **12/07/2012**. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo iscritto: Capitale: € **992.505,10**. Totale: € **1.200.000,00**. Richiedente: ******* SAS DEL ***** *******. Soggetto a favore: **BANCA ***** *** ******* con sede in **JESI (AN) per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **PESCARA (PE) per 1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta anche sui seguenti immobili: **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53-106**.
- 7) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **21/01/2013** al Registro Particolare n.51 Registro Generale n.916 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.2417. Data: **19/10/2012**. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo iscritto: Capitale: € **71.000,00**. Totale: € **142.000,00**. Richiedente: ******* ***** di PESCARA**. Soggetto a favore: ******* ***** di PESCARA (PE) per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **CAMPODARSEGO (PD) per 1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: L'ipoteca veniva iscritta anche sui seguenti immobili: **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53-106**.
- 8) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **08/04/2014** al Registro Particolare n.451 Registro Generale n.3779 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di

Publicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**.
Repertorio n.2612. Data: **27/07/2013**. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo
iscritto: Capitale: € **247.356,17**. Tasso interesse annuo: **2,5%**. Totale: € **260.000,00**.
Richiedente: **** * *****. Soggetto a favore: **BANCA *******
***** **SPA** con sede in **ROMA (RM)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro:
IMMOBILIARE G.M.G. SRL con sede in **PESCARA (PE)** per 1/1 della piena
proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: L'ipoteca veniva iscritta
anche sui seguenti immobili: **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53-106**.

- 9) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **09/05/2014** al Registro Particolare n.602
Registro Generale n.4917 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di
Publicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**.
Repertorio n.4947. Data: **21/03/2014**. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo
iscritto: Capitale: € **3.348.941,83**. Totale: € **1.250.000,00**. Richiedente: **** *
***** **PER C/**** ***** di CAMPOBASSO (CB)**. Soggetto a favore: **BANCA**
***** **S.P.A.** con sede in **SAN SEVERO (FG)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto
contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.** con sede in **PESCARA (PE)** per 1/1 della piena
proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sui seguenti immobili: **Foglio n.11 Particella**
n.1935 Subb. nn.50-51-52-53-106.

AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA DI PESCARA A TUTTO IL 03/04/2025

(ISPEZIONI IPOTECARIE)

169.6 FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

169.6.1. TRASCRIZIONI:

- 1) **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**: trascritta in data **30/05/2022** al
Registro Particolare n.6103 Registro Generale n.8572 presso l'Agenzia delle Entrate di

PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.21. Data: **25/05/2022**. Richiedente: **CONSERVATORE RR.II.** Soggetto a favore: **MASSA CREDITORI IMMOBILIARE G.M.G. SRL**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.**, con sede in **PESCARA**, Partita I.V.A. **01337430688**. Nella trascrizione, al Quadro B, non veniva indicato alcun immobile.

169.6.2 ISCRIZIONI:

1) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **30/04/2010** al Registro Particolare n.1648 Registro Generale n.7319 presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ******* ***** *******. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.101991. Raccolta n.19458. Data: **29/04/2010**. Derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo**. Importo iscritto: Capitale: € **1.250.000,00**. Tasso interesse annuo: **3,454%**. Durata: **20 anni**. Totale: € **2.500.000,00**. Soggetto a favore: **BANCA ***** ***** S.p.A.**, con sede in **ANCONA per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.**, con sede in **FOGGIA per 1/1 della piena proprietà**. L’ipoteca veniva iscritta sugli immobili distinti al **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.106-50-51-52-53**.

2) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **24/10/2011** al Registro Particolare n.2747 Registro Generale n.15597 presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.1999. Data: **18/07/2011**. Derivante da: **SENTENZA DI CONDANNA**. Importo iscritto: Capitale: € **250.000,00**. Tasso interesse annuo: **1,5%**. Interessi: €

36.000,00. Spese: € 14.000,00. Totale: € 300.000,00. Richiedente: ***** S.r.l.. Soggetto a favore: ***** ***** SOCIETA' COOPERATIVA con sede in ***** ***** (AP) per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: IMMOBILIARE G.M.G. SRL con sede in PESCARA (PE) per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sui seguenti immobili: Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53-106.

L'ipoteca è stata oggetto di alcune annotazioni, tra cui:

- **CESSIONE DELL'IPOTECA**: annotata in data 03/10/2019 al Registro Particolare n.2291 Registro Generale n.14351 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** ***** . Sede: SAN BENEDETTO **** ***** (AP). Repertorio n.190947. Raccolta n.19009. Data: 19/09/2019. Soggetto a favore: ***** ***** SOCIETA' COOPERATIVA con sede in ***** ***** (AP). Soggetto contro: IMMOBILIARE G.M.G. SRL. Soggetto a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: ***** ***** S.R.L. di PESCARA (PE). Al Quadro D si evince che: “Con l'atto che si annota, la Società ***** ***** ***** SRL ha acquistato da ***** ***** SOCIETA' COOPERATIVA, il credito vantato nei confronti della Società IMMOBILIARE G.M.G. SRL [...]”.

- 3) **IPOTECA GIUDIZIALE** (a rettifica di quella iscritta il 24/10/2011 al n.2747 R.P. per errore nella sede legale della Società debitrice): iscritta in data 28/12/2011 al Registro Particolare n.3238 Registro Generale n.19168 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: Tribunale di PESCARA. Sede: PESCARA. Repertorio n.1999. Data: 18/07/2011. Derivante da: SENTENZA DI

CONDANNA. Importo iscritto: Capitale: € 250.000,00. Tasso interesse annuo: 1,5%.
Interessi: € 36.000,00. Spese: € 14.000,00. Totale: € 300.000,00. Richiedente: ***** S.r.l.
Soggetto a favore: ***** ***** SOCIETA' COOPERATIVA con sede in
***** ***** (AP) per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro:
IMMOBILIARE G.M.G. SRL con sede in FOGGIA (FG) per 1/1 della piena proprietà.
L'ipoteca veniva iscritta anche sui seguenti immobili: Foglio n.11 Particella n.1935 Subb.
nn.50-51-52-53-106.

L'ipoteca è stata oggetto di alcune annotazioni, tra cui:

- **CESSIONE DELL'IPOTECA**: annotata in data 03/10/2019 al Registro Particolare n.2292 Registro Generale n.14352 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** *****.
Sede: SAN BENEDETTO **** ***** (AP). Repertorio n.190947. Raccolta n.19009. Data: 19/09/2019. Soggetto a favore: ***** ***** SOCIETA' COOPERATIVA con sede in ***** ***** (AP). Soggetto contro: IMMOBILIARE G.M.G. SRL con sede in PESCARA (PE). Soggetto a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: ***** ***** S.R.L. di PESCARA (PE). Al Quadro D si evince che: “Con l'atto che si annota, la Società ***** ***** SRL ha acquistato da ***** ***** SOCIETA' COOPERATIVA, il credito vantato nei confronti della Società IMMOBILIARE G.M.G. SRL [...]”.

- 4) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data 14/08/2012 al Registro Particolare n.1314 Registro Generale n.11095 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: Tribunale di PESCARA. Sede: PESCARA.

Repertorio n.1303/2012. Data: 12/07/2012. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**.

Importo iscritto: Capitale: € 992.505,10. Totale: € 1.200.000,00. Richiedente: ***** SAS

DEL **** ***** *****. Soggetto a favore: **BANCA ***** ** *******

con sede in **JESI (AN) per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE**

G.M.G. SRL con sede in **PESCARA (PE) per 1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva

iscritta anche sui seguenti immobili: **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53-**

106.

5) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **21/01/2013** al Registro Particolare n.51 Registro

Generale n.916 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità

Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio

n.2417. Data: 19/10/2012. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo iscritto:

Capitale: € 71.000,00. Totale: € 142.000,00. Richiedente: ***** ***** di

PESCARA. Soggetto a favore: ***** ***** di **PESCARA (PE) per 1/1 della**

piena proprietà. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in

CAMPODARSEGO (PD) per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche

sul seguente immobile: L'ipoteca veniva iscritta anche sui seguenti immobili: **Foglio n.11**

Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53-106.

6) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **08/04/2014** al Registro Particolare n.451

Registro Generale n.3779 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di

Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**.

Repertorio n.2612. Data: 27/07/2013. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo

iscritto: Capitale: € 247.356,17. Tasso interesse annuo: 2,5%. Totale: € 260.000,00.

Richiedente: **** ***** ***** ***** *****. Soggetto a favore: **BANCA ***** *******

***** SPA con sede in **ROMA (RM)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **PESCARA (PE)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: L'ipoteca veniva iscritta anche sui seguenti immobili: **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53-106.**

- 7) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **09/05/2014** al Registro Particolare n.602 Registro Generale n.4917 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.4947. Data: **21/03/2014**. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo iscritto: Capitale: € **3.348.941,83**. Totale: € **1.250.000,00**. Richiedente: **** *****
***** **PER C/**** ***** di CAMPOBASSO (CB)**. Soggetto a favore: **BANCA ***** S.P.A.** con sede in **SAN SEVERO (FG)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.** con sede in **PESCARA (PE)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sui seguenti immobili: **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.50-51-52-53-106.**

169.7 ONERI DI CANCELLAZIONE

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCARA, si è appreso che l'importo necessario per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni è pari a circa:

1. **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**: trascritta in data **30/05/2022** al Registro Particolare n.6103 Registro Generale n.8572 € **294,00 (importo fisso)**
2. **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **30/04/2010** al Registro Particolare n.1648 Registro Generale n.7319 € **35,00 (importo fisso)**

3. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **24/10/2011** al Registro Particolare n.2747
Registro Generale n.15597 **da € 294,00 (imp. minimo) a € 1.594,00 (imp. massimo)**
4. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **28/12/2011** al Registro Particolare n.3238
Registro Generale n.19168 **da € 294,00 (imp. minimo) a € 1.594,00 (imp. massimo)**
5. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **14/08/2012** al Registro Particolare n.1314
Registro Generale n.11095 **da € 294,00 (imp. minimo) a € 6.094,00 (imp. massimo)**
6. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **21/01/2013** al Registro Particolare n.51 Registro
Generale n.91 **da € 294,00 (imp. minimo) a € 804,00 (imp. massimo)**
7. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **08/04/2014** al Registro Particolare n.451
Registro Generale n.3779 **da € 294,00 (imp. minimo) a € 1.394,00 (imp. massimo)**
8. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **09/05/2014** al Registro Particolare n.602
Registro Generale n.4917 **da € 294,00 (imp. minimo) a € 6.344,00 (imp. massimo)**

Per una spesa complessiva minima pari a circa € 2.093,00 e massima di circa € 18.153,00, salvo eventuali variazioni nelle imposte/tasse.

Il valore esatto, per quanto concerne tutte le ipoteche giudiziali, potrà essere calcolato solo al momento dell'effettiva cancellazione e/o restrizione.

L'imposta ipotecaria nelle ipoteche giudiziali, salvo ulteriori modifiche, sarà al massimo pari al 5 per mille del valore indicato nel campo somma garantita totale, a questa dovranno essere aggiunti gli importi per l'imposta di bollo, pari ad € 59,00, nonché per la tassa ipotecaria, pari ad € 35,00.

169.8 REGOLARITA' AMMINISTRATIVO/CATASTALE

169.8.1. ELENCO AUTORIZZAZIONI/COMUNICAZIONI/RICHIESTE:

Dai sopralluoghi effettuati presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pescara (S.U.E. e Servizio Ambiente e Territorio), lo scrivente acquisiva copia delle autorizzazioni-comunicazioni-ricieste fatte visionare dai predetti Uffici, relative al complesso immobiliare e al fabbricato di cui gli immobili del presente lotto fanno parte.

Nello specifico si accertava che il complesso immobiliare veniva realizzato a seguito di Programma Integrato di Intervento e attuato in conformità di alcune norme, nonché delle previsioni riportate nell'Accordo di Programma, ratificato con Delibera di Consiglio Comunale del 14/10/1996, n.201 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia n.44 del 25/03/1997, pubblicato sul B.U.R.A. il 13/06/1997.

In particolare, il complesso immobiliare denominato CV5 veniva realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni e comunicazioni (vedasi Allegato n.9):

- **CONCESSIONE EDILIZIA n.504/1997 del 19/12/1997**, per la Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a n.1 piano interrato e a n.5 piani fuori terra, contraddistinto dal numero di concentrazione volumetrica "CV5" in Pescara alla Via Di Sotto.

Progettista e direttore dei lavori: *****

Calcolatore strutture in c.a.: *****

- **Deposito Genio Civile di Pescara**: prot. n.136 **del 13/01/1998**
- **Comunicazione inizio lavori del 14/01/1998**
- **Collaudatore e data di collaudo**: ***** **del 15/03/1999**
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 637/00 dell'11/12/2000**, per: a) variazione della distribuzione interna in tutti i piani; b) incremento delle unità abitative da n.30 a n.36; c) riduzione dell'altezza interna del piano terra da 4,20m a 3,80m con conseguente riduzione dell'altezza del fabbricato.

- **Comunicazione fine lavori**, relativamente alle Concessioni Edilizie n.504/1997 e n.639/2000, **del 17/01/2001**
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE alla C.E. n.504/1997 n. 770/01 del 29/11/2001**, per mutamento della destinazione del corpo scala lato monte da locali commerciali e abitazioni, a servizi di carattere generale (Caserma dei Carabinieri), mediante la esecuzione di opere interne con conseguenti piccole variazioni prospettiche, oltre alla realizzazione di un piccolo ampliamento ai piani terra e primo
- **Inizio lavori**, relativamente alla Concessione Edilizia n.770/2001, **del 30/11/2001**, depositata in data 13/12/2001 al prot. n.129924.
- **Fine lavori**, relativamente alla Concessione Edilizia n.770/2001, **del 05/12/2001**, depositata in data 06/12/2001 al prot. n.128724.
- **Richiesta di agibilità**, relativamente alle Concessioni Edilizie n.504/1997 e n.639/2000, prot. n.124896 **del 03/12/2001**
- Deposito **documentazione integrativa** di cui al prot. n.129864 **del 14/12/2001**, al fine del rilascio dell'abitabilità, costituita da: a) Dichiarazione di conformità del Direttore dei lavori del 26/11/2001; b) Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento e gas della TECNOIMPIANTI DI.PA. di SANTO Paolo del 18/10/2000; c) Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici della DI CORCIA A. & PAOLANTONIO P. S.n.c. del 19/10/2000.
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 9863/2003 del 24/07/2003**, relativamente alle Concessioni Edilizie n.504/1997 e n.637/2000 e relativamente a vari immobili facenti parte del fabbricato CV5, tra cui anche quelli distinti al Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn. 47-48-49-**50-51-52-53**-95-99-100-101-102-103-104. **Si fa notare come tale certificato di agibilità riguardi i Subalterni precedenti a quelli costituenti il Sub. n.106 e non riguardi la Concessione Edilizia n.770/2001.**

Si precisa che, da quanto fatto visionare dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pescara, **non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti termico, elettrico e idrico, in merito all'immobile distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106.**

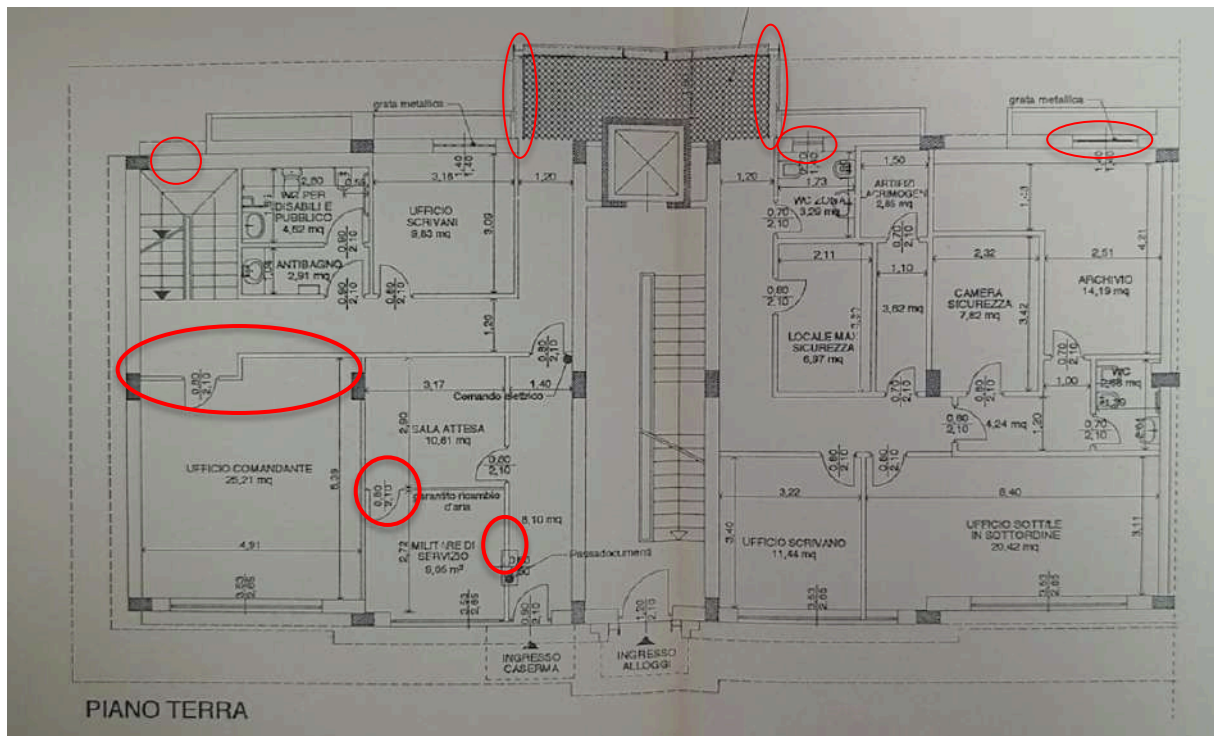
Inoltre, con lettera del 03/03/2025 prot. n.42776/2025, il Responsabile del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Pescara comunicava **l'assenza di "istanze riguardanti l'agibilità della Caserma dei Carabinieri successivi alla variante C.E. n.770/2001"** (vedasi Allegato n.11).

Relativamente all'atto di vincolo a parcheggio pertinenziale a rogito Notaio ***** ***** del 30/11/2001 rep. n.56485, racc. n.15387, trascritto a Pescara il 07/12/2001 ai nn.15274 R.G. e 10492 R.P., a mezzo del quale l'IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l., al fine di ottenere il rilascio della Concessione Edilizia di variante per il "mutamento della destinazione del corpo scala lato monte da locali commerciali e abitazioni a servizi di carattere generale (Caserma dei Carabinieri)", vincolava a parcheggio l'intera porzione est del piano interrato (ex Subb. nn.5-47-48-49-84-85-86-87), oltre a porzione della corte lato sud, al piano terra, **per la realizzazione di n.9 posti auto. Si mette in evidenza la totale assenza di riferimenti e/o delimitazioni relativamente all'ubicazione di questi ultimi.**

Inoltre, si fa presente che, dai registri fatti visionare presso il Genio Civile di Pescara e dalla documentazione presente presso il relativo Archivio di Mosciano Sant'Angelo, **lo scrivente accertava l'assenza di ulteriori depositi, ai sensi della Legge n.1086/1971, avvenuti successivamente a quello del Direttore dei Lavori del 25/01/1999, prot. n.316, di ultimazione dei lavori strutturali** (vedasi Allegato n.13).

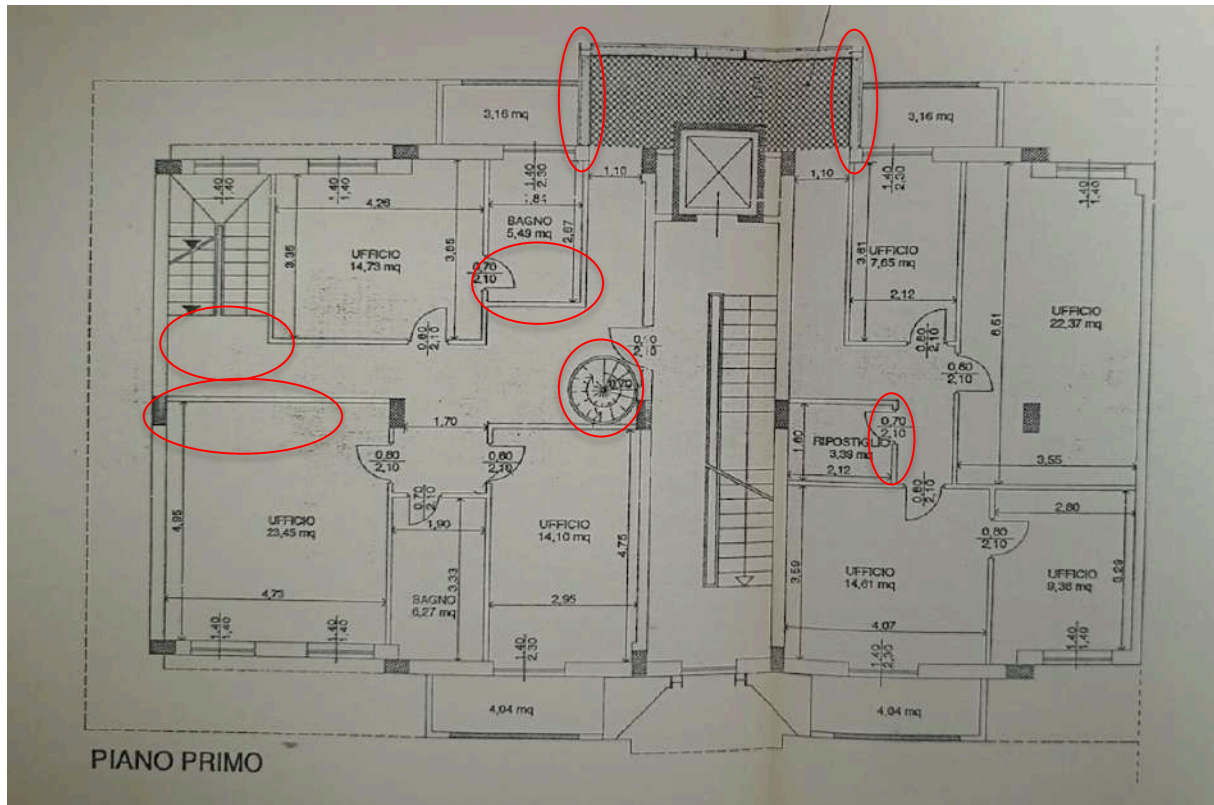
Si precisa che nell'elaborato progettuale allegato alla C.E. n.770/2001, al piano interrato, si evince come le n.4 autorimesse (Subb. nn.50-51-52-53), sarebbero dovute essere destinate a pertinenze di n.4 alloggi della futura Stazione dei Carabinieri.

Al piano terra:



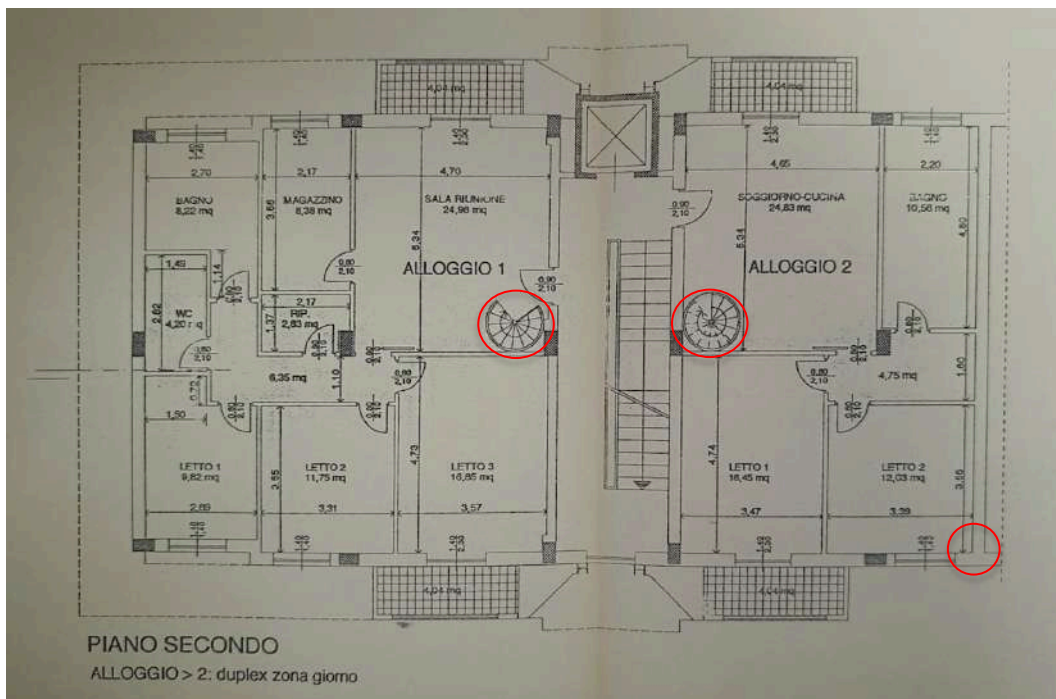
- Differenti dimensioni del vano adibito ad ufficio del Comandante e corrispondenti difformi dimensioni del corridoio, con accesso in diversa posizione
- Diverso accesso al vano denominato “militare di servizio”
- Diverse dimensioni dei serramenti esterni in corrispondenza dei vani w.c. e archivio, sul lato sud
- Maggiore spessore delle pareti a sud, in corrispondenza del corridoio
- Presenza di elemento finestrato sul lato sud, in corrispondenza della scala metallica, non indicato graficamente

Al piano primo:



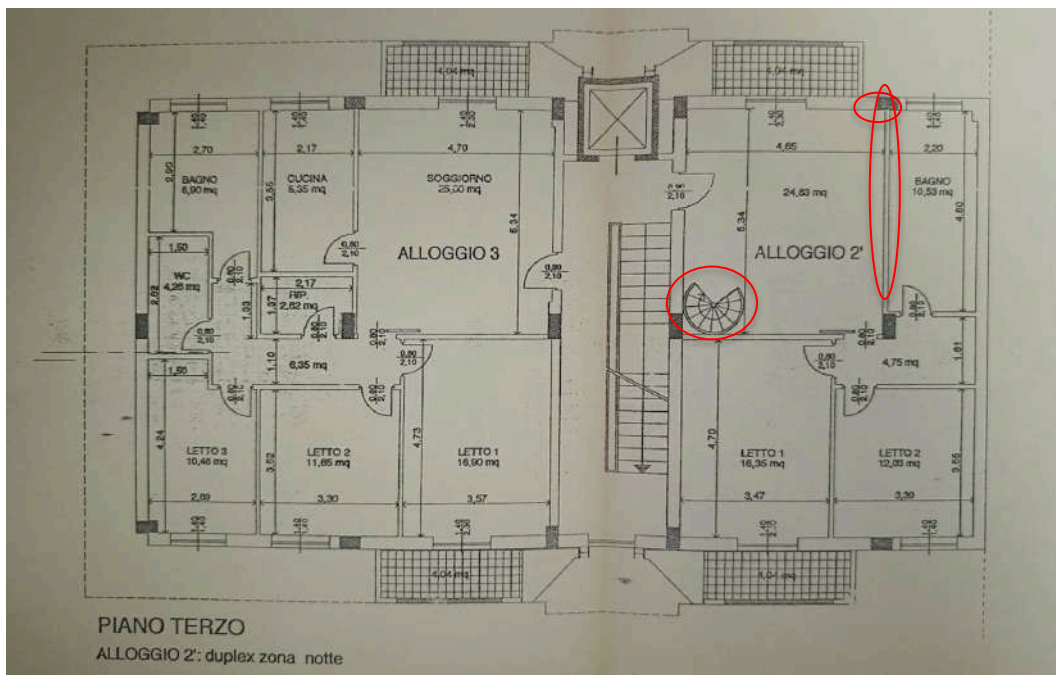
- Difformi dimensioni del vano scala, con presenza di piccolo tramezzo
- Difformi dimensioni del vano denominato ufficio a nord-est e corrispondenti differenti dimensioni del corridoio
- Maggiore spessore delle pareti a sud, in corrispondenza del corridoio
- Dimensioni inferiori del vano bagno a sud e corrispondenti diverse dimensioni del corridoio
- Difformità nelle dimensioni del vano ripostiglio con corrispondenti differenti dimensioni del corridoio
- Difforme posizionamento e dimensione della scala a chiocciola

Al piano secondo:



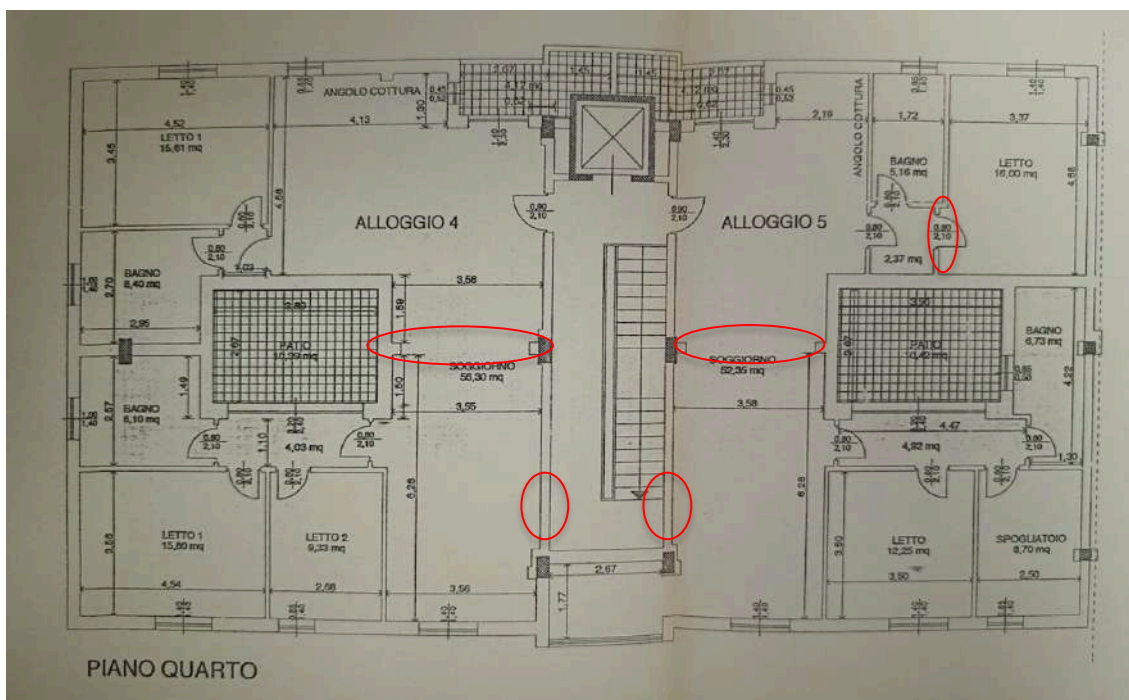
- Difformi posizionamenti e dimensioni delle scale a chiocciola
- Presenza di pilastro/ingombro non indicato graficamente nel vano Letto 2

Al piano terzo:



- Difforme posizionamento e dimensione della scala a chiocciola
- Presenza di contro-parettine nel vano ingresso dell'alloggio 2

Al piano quarto:



- Realizzazione di tramezzatura in corrispondenza dei vani soggiorno di entrambi gli alloggi
- Diforme posizionamento del tramezzo tra i vani disimpegno e letto
- Presenza di ulteriori portoncini di accesso di entrambi gli alloggi

In riferimento alle altezze nette interne, si fa rilevare che nell'elaborato grafico di cui alla C.E. n.770/2001 del 29/11/2001 **risulta assente la tavola relativa alle sezioni**, per cui nulla si può affermare circa la conformità/diformità rispetto allo stato dei luoghi.

Al contrario:

- l'altezza netta interna **rilevata al piano interrato pari a circa 2,50m risulta difforme** rispetto a quella indicata graficamente nella Tavola n.4 – Sezioni/Prospetti e a quella indicata nella Relazione Calcolo Superfici e Volumi di cui alla C.E. n.637/2000 dell'11/12/2000, pari a 2,40m.
- l'altezza netta interna **rilevata al piano terra pari a circa 3,80m risulta difforme** rispetto a quella indicata graficamente nella Tavola n.4 – Sezioni/Prospetti, pari a

4,20m, di cui alla C.E. n.637/2000 dell'11/12/2000, tuttavia conforme a quella indicata nella Relazione Calcolo Superfici e Volumi.

169.8.3. REGOLARITA' CATASTALE:

La planimetria catastale redatta dal ***** ***** ***** , iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pescara al n.1211, depositata presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara in data 30/04/2025 al prot. n.PE0049122, **risulta conforme allo stato dei luoghi.**

169.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili risultano occupati dal Comando Stazione dei Carabinieri di Pescara Colli, a seguito di "Atto di impegno a Locare" del 24/10/2000, tra la IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. e l'Ufficio Territoriale del Governo di Pescara – PREFETTURA, per un importo di occupazione pari a circa € 97.300,48 annui, oltre IVA, aggiornabile annualmente secondo gli indici ISTAT, pagabili a rate semestrali posticipate. All'art.2 si evince che la durata del contratto rimaneva stabilita in 9 (nove) anni, con decorrenza dalla data del decreto di approvazione del contratto da parte del Ministero dell'Interno e rinnovo di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, sino a che la parte locatrice non avesse formulato disdetta almeno dodici mesi prima di ciascuna scadenza (vedasi Allegato n.7). Per maggior completezza, a seguito di istanza dello scrivente, l'Ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate dichiarava la presenza di contratto di locazione su altro immobile, non oggetto del presente lotto (vedasi Allegato n.12).

169.10 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Dal Regolamento di Condominio e dai Bilanci Consuntivo/Preventivo prodotti dall'Amministratore pro-tempore del Condominio "GLI OLEANDRI - CV5", relativamente agli immobili oggetto di consulenza, emerge che (vedasi Allegato n.10):

- 1) L'intero immobile distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106 (indicato erroneamente far parte della Scala D), di complessivi **302,98 millesimi**, risulta escluso dal calcolo millesimale, così come si evince dalle ripartizioni dei bilanci Consuntivo 2021/Preventivo 2022 ricevute dall'Amministratore.

I 302,98 millesimi provengono dalla fusione dei precedenti Subalterni nn.5-6-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-47-48-49-83-84-85-86, non comprendenti anche il Sub. n.2 e porzione del Sub. n.87, facenti anch'essi parte del Sub.n.106, ma esclusi dalle tabelle millesimali.

- 2) Il precedente Sub. n.6, ubicato ai piani interrato e terra, pari a complessivi 31,06 millesimi (millesimi computati erroneamente tutti nel Sub. n.106), attualmente è inglobato, per una sua porzione del piano interrato, nel Sub. n.96.
- 3) Tuttavia, vi sono importi consuntivati/preventivati a debito sino al 31/12/2021, non precisati, pari ad € **487,92**.
- 4) L'autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 **Sub. n.50** (indicata erroneamente far parte della Scala D), presenta **1,780 millesimi** per spese generali e **31,530 millesimi** per spese piano interrato. Vi sono importi consuntivati a debito sino al 31/12/2021, complessivamente pari ad € 1.128,56.
- 5) L'autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 **Sub. n.51** (indicata erroneamente far parte della Scala D), presenta **1,820 millesimi** per spese generali e **31,950 millesimi** per

spese piano interrato. Vi sono importi consuntivati a debito sino al 31/12/2021, complessivamente pari ad € 895,60.

- 6) L'autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 **Sub. n.52** (indicata erroneamente far parte della Scala D), presenta **1,820 millesimi** per spese generali e **32,000 millesimi** per spese piano interrato. Vi sono importi consuntivati a debito sino al 31/12/2021, complessivamente pari ad € 640,17.
- 7) L'autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 **Sub. n.53** (indicata erroneamente far parte della Scala D), presenta **1,820 millesimi** per spese generali e **32,000 millesimi** per spese piano interrato. Vi sono importi consuntivati a debito sino al 31/12/2021, complessivamente pari ad € 1.064,92.
- 8) L'Amministratore pro-tempore produceva allo scrivente estratto conto di tutti i debiti contratti dall'IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. precedentemente la data di fallimento, pari a complessivi € 4.792,73. Tuttavia, **tale importo risulta anche comprensivo dei debiti relativi all'autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96, non facente parte del presente lotto, debito che al 31/12/2021 risultava pari a complessivi € 473,80.**
- 9) Inoltre, si fa presente che il Condominio ha deliberato, nell'ultima assemblea del 26/11/2024, di procedere alla "*manutenzione straordinaria del tetto, utilizzando un fondo condominiale pregresso*".

169.11 ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA

Trattasi di immobile intestato a soggetto I.V.A..

169.12 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Criterio di stima: Per individuare il valore di mercato degli immobili oggetto di consulenza (locali adibiti a Stazione dei Carabinieri e n.4 autorimesse), lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale delle tipologie immobiliari potenzialmente utilizzabili e assimilabili (locali deposito e autorimesse al piano interrato, corte esclusiva parzialmente vincolata a posti auto al piano terra, locali commerciali al piano terra, appartamenti per civile abitazione ai piani primo, secondo, terzo e quarto), calcolando i beni sulla base delle quotazioni correnti (relative alle singole tipologie immobiliari), nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Ha consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale – valori immobiliari dichiarati” dell'Agenzia delle Entrate, il “Borsino Immobiliare”, il periodico “*Consulente Immobiliare*” edito da IL SOLE 24 ORE, riviste locali con inserti concernenti le compravendite, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Ha tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, delle destinazioni d'uso potenziali dei beni, dell'ubicazione (zona periferica, centro urbano di Pescara Colli), dei livelli di piano (da interrato a quarto), della medio/bassa difficoltà di parcheggio su suolo pubblico nella zona, dell'età/qualità del fabbricato e dei beni (circa 24 anni, fabbricato completato nel 2001, di qualità media), delle varie consistenze dimensionali suddivise per tipologia/categoria, dello stato di conservazione e di manutenzione, delle difformità e incongruenze riscontrate a livello urbanistico, dell'assenza dell'agibilità e delle dichiarazioni di conformità degli impianti per quanto concerne il Sub. n.106, delle caratteristiche costruttive, nonché della disponibilità dei beni (occupati sine titulo).

Pertanto, partendo dal valore a metroquadrato riferito ad immobili per civile abitazione in ottimo stato conservativo nella zona oggetto di consulenza, pari a circa 1.850,00 €/mq., il sottoscritto ritiene di adottare i seguenti valori prudenziali (arrotondati) ricavati a mezzo dei relativi coefficienti di differenziazione (incrementali/decrementali), specifici per ogni singola particolarità:

	Coeff. età/stato/qualità dei beni	Coeff. per la destinazione	Coeff. per la dimensione residenziale	Coeff. per il livello di piano residenziale	Coeff. per le difformità di tipo urbanistico riscontrate	Coeff. per l'assenza dell'agibilità e delle dichiarazioni di conformità	Coeff. di funzionalità generale	COEFF. TOTALE
Autorimesse lato est al piano interrato	0,65	0,75	1	1	0,95	0,95	0,95	0,42
Autorimesse lato ovest al piano interrato	0,70	0,75	1	1	0,95	0,95	0,95	0,45
Locali deposito lato est al piano interrato	0,60	0,45	1	1	0,95	0,95	0,95	0,23
Locali deposito lato ovest al piano interrato	0,70	0,45	1	1	0,95	0,95	0,95	0,27
Corte esterna parzialmente vincolata a posti auto scoperti al piano terra lato sud	0,70	0,3	1	1	0,95	0,95	0,95	0,18
Corte esterna al piano terra	0,70	0,1	1	1	0,95	0,95	0,95	0,06
Locali al piano terra con caratteristiche assimilabili al commerciale	0,70	1	1	1	0,95	0,95	0,95	0,60
Locali al piano primo con caratteristiche per civile abitazione	0,70	1	0,9	0,94	0,95	0,95	0,95	0,51
Alloggio al piano secondo lato est con caratteristiche per civile abitazione	0,70	1	1	0,96	0,95	0,95	0,95	0,58
Alloggio al piano secondo lato ovest con caratteristiche per civile abitazione	0,70	1	1,1	0,96	0,95	0,95	0,95	0,63
Alloggio al piano terzo lato est con caratteristiche per civile abitazione	0,70	1	1	0,98	0,95	0,95	0,95	0,59
Alloggio al piano terzo lato ovest con caratteristiche per civile abitazione	0,70	1	1,1	0,98	0,95	0,95	0,95	0,65
Alloggio al piano quarto lato est con caratteristiche per civile abitazione	0,70	1	0,95	1	0,95	0,95	0,95	0,57
Alloggio al piano quarto lato ovest con caratteristiche per civile abitazione	0,70	1	0,95	1	0,95	0,95	0,95	0,57

Si avrà:

Immobile	Superficie Lorda (mq. circa)	Superficie Convvenz. (mq. circa)	Valore Unitario (€/mq.)	Coeff. tot	Valore Unitario Raggiugliato (€/mq.)	Quota in vendita (%)	Valore degli immobili (€)
n.3 autorimesse al piano interrato lato est	45	45	€1.850,00	0,42	€ 777,00	100	€ 34.965,00
n.5 locali deposito al piano interrato lato est	34	34	€1.850,00	0,23	€ 425,50	100	€ 14.467,00
n.4 locali deposito al piano interrato lato ovest	38	38	€1.850,00	0,27	€ 499,50	100	€ 18.981,00
n.4 autorimesse al piano interrato lato ovest	60	60	€1.850,00	0,45	€ 832,50	100	€ 49.950,00
Corte esterna vincolata a posti auto scoperti al piano terra lato sud	112	112	€1.850,00	0,18	€ 333,00	100	€ 37.296,00
Corte esterna delimitata da recinzioni al piano terra	453	453	€1.850,00	0,06	€ 111,00	100	€ 50.283,00
Locali ad uso Stazione dei Carabinieri al piano terra	222	222	€1.850,00	0,60	€ 1.110,00	100	€ 246.420,00
Locali ad uso Stazione dei Carabinieri al piano primo (esclusa area scala lato est)	183	183	€1.850,00	0,51	€ 943,50	100	€ 172.660,50
Locali ad uso Stazione dei Carabinieri al piano primo - balconi	17	5,1	€1.850,00	0,51	€ 943,50	100	€ 4.811,85
Appartamento per civile abitazione al piano secondo lato ovest	78	78	€1.850,00	0,63	€ 1.165,50	100	€ 90.909,00
Appartamento per civile abitazione al piano secondo lato ovest - balconi	9	2,7	€1.850,00	0,63	€ 1.165,50	100	€ 3.146,85
Appartamento per civile abitazione al piano secondo lato est	108	108	€1.850,00	0,58	€ 1.073,00	100	€ 115.884,00
Appartamento per civile abitazione al piano secondo lato est - balconi	9	2,7	€1.850,00	0,58	€ 1.073,00	100	€ 2.897,10
Appartamento per civile abitazione al piano terzo lato ovest	78	78	€1.850,00	0,65	€ 1.202,50	100	€ 93.795,00
Appartamento per civile abitazione al piano terzo lato ovest - balconi	9	2,7	€1.850,00	0,65	€ 1.202,50	100	€ 3.246,75
Appartamento per civile abitazione al piano terzo lato est	110	110	€1.850,00	0,59	€ 1.091,50	100	€ 120.065,00
Appartamento per civile abitazione al piano terzo lato est - balconi	9	2,7	€1.850,00	0,59	€ 1.091,50	100	€ 2.947,05
Appartamento per civile abitazione al piano quarto lato ovest	125	125	€1.850,00	0,57	€ 1.054,50	100	€ 131.812,50

Immobile	Superficie Lorda (mq. circa)	Superficie Convvenz. (mq. circa)	Valore Unitario (€/mq.)	Coeff. tot	Valore Unitario Raggiugliato (€/mq.)	Quota in vendita (%)	Valore degli immobili (€)
Appartamento per civile abitazione al piano quarto lato ovest - balcone e patio	17	5,1	€1.850,00	0,57	€ 1.054,50	100	€ 5.377,95
Appartamento per civile abitazione al piano quarto lato est	136	136	€1.850,00	0,57	€ 1.054,50	100	€ 143.412,00
Appartamento per civile abitazione al piano quarto lato est - balcone e patio	17	5,1	€1.850,00	0,57	€ 1.054,50	100	€ 5.377,95

TOTALE STIMATO € 1.348.705,50

Il valore del LOTTO N.169 (arrotondato) è pari ad € 1.348.700,00 (diconsi Euro unmilione-trecentoquarantottomilasettecento/00).

Pescara, lì 28 maggio 2025

L'AUSILIARE
(**** * ***)

LOTTO N.170

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO, SITA IN PESCARA AL LARGO PADRE ALBERTO MILENO N.34, FACENTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “GLI OLEANDRI - CV5”

170.1 DESCRIZIONE

170.1.1. PROPRIETA' OGGETTO DI VENDITA:

IMMOBILIARE G.M.G., con sede in PESCARA (PE) alla Via Di Sotto n.3, Partita I.V.A.: 01337430688, proprietaria in ragione dell'intero (1/1) della piena proprietà di autorimessa facente parte del complesso immobiliare denominato “CV5”, al piano interrato, distinto presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara - Catasto Fabbricati al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96, bene ubicato nel Comune di Pescara (PE) al Largo Padre Alberto Mileno n.34, realizzato dalla IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 di 2.800mq., immobile alla stessa pervenuto a seguito di

- atto di compravendita, contro EGEDE 2 S.r.l. con sede legale in Pescara (PE) alla Via Minghetti n.3, Partita I.V.A. n.004244330686, a rogito ***** ***** ***** del 29/12/1992, rep. n.76995, racc. n.9429, registrato a Pescara il 14/01/1993 al n.250, trascritto a Pescara in data 08/01/1993 al n138 R.P. e al n.162 R.G. (vedasi Allegato n.6 – terreni distinti al Foglio n.11 Particelle nn.404-406-1596).

170.1.2. DATI CATASTALI:

Agenzia delle Entrate/Territorio – Catasto Fabbricati, Comune di Pescara (vedasi Allegato n.3):

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Scala
11	1935	96	3	C/6	2	38 mq.	Totale: 38mq.	€ 58,88	S1	

Categoria C/6: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Intestazione catastale dell'immobile:

IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l., sede in Pescara (PE), proprietà 1/1

Indirizzo catastale:

Via Di Sotto

Si fa notare l'indirizzo catastale non più attuale.

La planimetria catastale veniva presentata in data 04/01/2002, presso il Catasto Fabbricati di Pescara, dall'***** ***** ******, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Rieti al n.24.

L'attuale elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni, venivano presentati in data 30/04/2025, presso il Catasto Fabbricati di Pescara, al prot. n.PE0049122, dal ***** ***** ******, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pescara al n.1211.

L'immobile oggetto di vendita veniva costituito catastalmente in data 04/01/2002.

Il complesso immobiliare, di cui l'immobile del presente lotto fa parte, insiste su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 di 2.800mq..

170.1.3. DATI STORICO-CATASTALI:

170.1.3.1. RELATIVAMENTE ALL'AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO:

L'immobile distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96 proviene da variazione del 04/01/2002 dei Subb. nn.6 (F/3 – in corso di costruzione) – 82 (F/3 – in corso di costruzione) - 83 (F/3 – in corso di costruzione), tutti costituiti catastalmente in data 10/03/2000.

170.1.3.2. RELATIVAMENTE AL TERRENO SU CUI INSISTE IL BENE OGGETTO DI VENDITA:

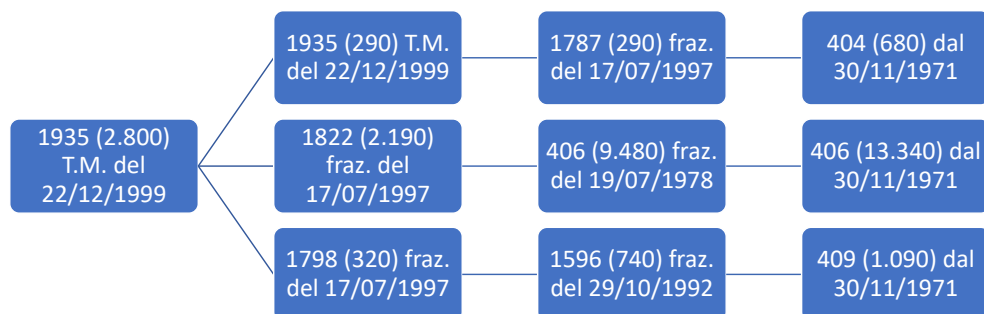
L'attuale **Particella n.1935 di 2.800mq.** proviene da Tipo mappale del 14/03/2025, prot. n.PE0025053, da Tipo Mappale del 22/12/1999, prot. n.PE0016904, nonché da precedente fusione delle **Particelle n.1935 di 290mq., n.1798 di 320mq. e n.1822 di 2.190mq..**

La **Particella n.1935 di 290mq.** è derivata dalla **Particella n.1787 di 290mq..** A sua volta, la Particella n.1787 proveniva da frazionamento del 17/07/1997 della **Particella n.404 di 680mq..**

La **Particella n.1822 di 2.190mq.** è pervenuta da frazionamento del 17/07/1997 della **Particella n.406 di 9.480mq..** La Particella n.406 derivava dalla **Particella n.406 di 13.340mq.,** a seguito di frazionamento del 19/07/1978 al prot. n.164479.

La **Particella n.1798 di 320mq.** proveniva da frazionamento del 17/07/1997 della **Particella n.1596 di 740mq..** Infine, la Particella n.1596 derivava dalla **Particella n.409 di 1.090mq.,** a seguito di frazionamento del 29/10/1992.

Qui di seguito, per meglio riassumere quanto riportato in precedenza, sono indicate graficamente le particelle, con le rispettive superfici, costituenti l'attuale Particella n.1935 e le relative provenienze.



170.1.4. CONFINANTI:

Area di accesso e di manovra distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.93 (Bene Comune Non Censibile), Stazione dei Carabinieri distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106, Autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.81 (SPINELLI Maria Teresa), Locale commerciale distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.7 (CONTI Maria e SANDIROCCO Luigi), salvo altri e più aggiornati confini (vedasi Allegato n.3).

170.1.5. DESCRIZIONE LOTTO/CONSISTENZA:

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1), di porzione di complesso immobiliare denominato "CV5", sito nel Comune di Pescara al Largo Padre Alberto Mileno civici dal n.34 al n.42, a n.5 piani fuori terra e n.1 piano interrato, servito da n.3 scale (A-B-C), **costituita da:**

🚗 **Autorimessa**, al piano interrato, composta da un unico vano, con accesso da area di manovra comune, avente superficie lorda pari a circa 39,00mq., nonché superficie calpestabile di circa 37,00mq..

Il complesso edilizio insiste in zona periferica, nel centro urbano di Pescara Colli.

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, rete fognante comunale, ecc.), ed è ben collegata con le principali vie di comunicazione.

Catastalmente, il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio – Catasto dei Fabbricati al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 38 mq., Superficie Catastale Totale 38 mq., Rendita € 58,88, Piano S1, **Via Di Sotto** del Comune di Pescara.

170.1.6. ACCESSI/PERTINENZE:

L'accesso all'autorimessa avviene dall'area di accesso e manovra (bene comune non censibile), distinta al Sub. n.93.

170.1.7. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in parte da quanto si evince dalla planimetria di accatastamento acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara.

Pertanto, si ha:

Autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96:

Immobile	Superficie Lorda [mq. circa]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq. circa]	Superficie Netta [mq. circa]	Altezza Utile [m circa]
Autorimessa al piano interrato, Largo Padre Alberto Mileno	39,00	1,00	39,00	37,00	2,50
TOTALE	39,00		39,00	37,00	

Per superficie lorda si intende la superficie comprensiva delle murature di pertinenza. Per altezza utile si intende l'altezza interna dal piano di calpestio al solaio sovrastante, di copertura. Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

170.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SOMMARIE PREVALENTI

Desunte dal sopralluogo e, ove non visibili, dalle relazioni tecniche progettuali.

<i>Fondazioni:</i>	a travi rovesce
<i>Strutture:</i>	pilastrini e travi in cemento armato
<i>Solai:</i>	travetti precompressi in c.a. e pignatte
<i>Pareti esterne:</i>	in laterizio intonacate al civile e parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica
<i>Pareti e soffitti interni:</i>	in laterizio intonacate al civile e tinteggiate
<i>Pavimentazione interna:</i>	in battuto di cemento
<i>Serramenti esterni:</i>	basculante in metallo
<i>Impianti presenti:</i>	elettrico a 230V

Lo stato conservativo risulta discreto sia riguardo l'ambiente interno sia riguardo il fabbricato nel suo complesso.

Si fa notare che sia in prossimità della parete a est, sia in prossimità del centro dell'immobile, sono presenti tubazioni di scarico di natura condominiale e che risulta assente l'impianto idrico.


170.3 TITOLI DI PROPRIETA'

Il ventennio che precede la data della trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento è quello che va dal 30/05/2002 al 30/05/2022.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà, così come si evince dalla documentazione ipocatastale acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara (vedasi Allegato n.5).

170.3.1. RELATIVAMENTE ALL'AUTORIMESSA (Pescara F.11 P.1935 S.96)


TITOLARE:

 **IMMOBILIARE G.M.G.**, con sede in **PESCARA (PE)** alla Via Di Sotto n.3, Partita I.V.A.: **01337430688**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà** dal **10 maggio 2013 ad oggi**.

Pubblico Ufficiale: *****	Data:	10/05/2013	Rep. N.: Racc. N.:	105192
Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA	Data:	17/05/2013	Rep N..	5225


Il titolo è relativo al trasferimento della sede legale.

TITOLARE:

 **IMMOBILIARE G.M.G.**, con sede in **CAMPODARSEGO (PD)**, Partita I.V.A.: **01337430688**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà** dal **19 aprile 2012 al 10 maggio 2013**.

Pubblico Ufficiale: *****	Data:	19/04/2012	Rep. N.: Racc. N.:	104354
Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA	Data:	26/04/2012	Rep N..	4475

Il titolo è relativo al trasferimento della sede legale.

 **IMMOBILIARE G.M.G.**, con sede in **PESCARA (PE)**, Partita I.V.A.: **01337430688**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà** dal **01 marzo 2012 al 19 aprile 2012**.

Pubblico Ufficiale: *****	Data:	01/03/2012	Rep. N.: Racc. N.:	104193
Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA	Data:	12/03/2012	Rep N..	

Il titolo è relativo al trasferimento della sede legale.

TITOLARE:

IMMOBILIARE G.M.G., con sede in **FOGGIA (FG)**, Partita I.V.A.: **01337430688**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 29 dicembre 2008 al 01 marzo 2012.**

Pubblico Ufficiale: *****	Data:	29/12/2008	Rep. N.:	42587
			Racc. N.:	
Registrato presso l' Agenzia delle Entrate di FOGGIA	Data:	23/01/2009	Rep N..	457

Il titolo è relativo al trasferimento della sede legale.

IMMOBILIARE G.M.G., con sede in **PESCARA (PE)**, Partita I.V.A.: **01337430688**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 10 marzo 2000 (costituzione catastale) al 29 dicembre 2008.**

170.3.2. RELATIVAMENTE AL TERRENO DISTINTO AL FOGLIO N.11 PARTICELLA N.1935 SU CUI INSISTE IL FABBRICATO:

TITOLARE:

IMMOBILIARE G.M.G., con sede in **PESCARA (PE)** alla Via Di Sotto n.3, Partita I.V.A.: **01337430688**, proprietaria in ragione **dell'intero (1/1) della piena proprietà dal 29 dicembre 1992 al 10 marzo 2000 (costituzione catastale).**

Pubblico Ufficiale: *****	Data:	29/12/1992	Rep. N.:	76995
			Racc. N.:	9429
Registrato presso l' Agenzia delle Entrate di PESCARA	Data:	14/01/1993	Rep. N.:	250
Trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCARA	Data:	08/01/1993	R. Particol.:	138
			R. Generale:	162

Il titolo di proprietà (compravendita) si riferisce anche agli immobili siti in Pescara, distinti al Catasto Terreni al Foglio n.11 Particella n.404 (in data 17/07/1997 frazionata nella

Particella n.1787 di 290mq. e in data 22/12/1999 variata nella Particella n. 1935) **di 680mq., al Foglio n.11 Particella n.406** (in data 17/07/1997 frazionata nella Particella n.1822 di 2.190mq. e in data 22/12/1999 variata nella Particella n. 1935) **di 9.480mq. e al Foglio n.11 Particella n.1596** (in data 17/07/1997 frazionata nella Particella n.1798 di 320mq. e in data 22/12/1999 variata nella Particella n. 1935) **di 740mq..**

AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA DI PESCARA A TUTTO IL 13/05/2025

(ISPEZIONI IPOTECARIE)

170.4 CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di consulenza, nell'ultimo ventennio precedente la data di trascrizione della Sentenza di fallimento, **SUSSISTE CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI**, fatta eccezione della non trascrizione dei n.4 atti relativi ai verbali di trasferimento della sede legale del 29/12/2008, del 01/03/2012, del 19/04/2012 e del 10/05/2013, da quanto riferito presso l'Agenzia del Territorio, non obbligatoria.

170.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE ACQUISITA

170.5.1. TRASCRIZIONI:

- 1) **CONVENZIONE EDILIZIA**: trascritta in data **08/08/1997** al Registro Particolare n.5816 Registro Generale n.8128 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio ***** *******. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.43681. Data: **05/08/1997**. Soggetto a favore: **COMUNE di PESCARA per 1/1 della piena proprietà**. Soggetti contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. per 1/1 della piena proprietà ed altri**.

L'atto si riferisce anche alla cessione di vari terreni al COMUNE DI PESCARA per la realizzazione di un complesso immobiliare, da parte della Società fallita, su varie aree di Via Di Sotto secondo il Programma Integrato di Intervento proposto. Al Quadro D si evince che: *“La cessione delle aree di cui al quadro B, da parte dei rispettivi proprietari in favore del Comune di Pescara è subordinata – come condizione sospensiva – al rilascio della prima Concessione Edilizia per la realizzazione delle opere meglio indicate nell’atto che si trascrive.”*. La trascrizione è annotata di **CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA** presentata il 05/03/1998 ai nn.2098 R.G. e 213 R.P..

- 2) **COSTITUZIONE DI VINCOLO A PARCHEGGIO**: trascritta in data **05/12/1997** al Registro Particolare nn.**8707-8708** Registro Generale nn.**12062-12063** presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio *******. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.**44537**. Raccolta n.**12197**. Data: **04/12/1997**. Soggetto a favore: **COMUNE di PESCARA per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. per 1/1 della piena proprietà**.

Con tale atto veniva vincolata e destinata permanentemente a parcheggio la porzione di fabbricato in corso di costruzione da realizzarsi, al piano interrato, sull’area distinta al **Foglio n.11 Particelle nn.1798-1822-1787** del Comune di Pescara, nonché veniva vincolata e destinata permanentemente all’uso di **parcheggio per il commerciale**, nella superficie di 600 mq., porzione di area esterna al piano terra **non ben specificata graficamente**.

- 3) **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**: trascritta in data **13/01/1998** al Registro Particolare n.**246** Registro Generale n.**282** presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Notaio *******. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.**44890**. Raccolta n.**12279**. Data: **07/01/1998**.

Soggetto a favore: **COMUNE di PESCARA per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. per 1/1 della piena proprietà**.

Tale trascrizione veniva richiesta ai sensi dell'art.60, comma 4, della Legge Regionale n.18 del 12/04/1983, sui terreni distinti al **Foglio n.11 Particelle nn.1798-1822-1787** del Comune di Pescara.


- 4) **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**: trascritta in data **30/05/2022** al Registro Particolare n.**6103** Registro Generale n.**8572** presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.**21**. Data: **25/05/2022**. Richiedente: **CONSERVATORE RR.II.** Soggetto a favore: **MASSA CREDITORI IMMOBILIARE G.M.G. SRL**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.**, con sede in **PESCARA**, Partita I.V.A. **01337430688**. Nella trascrizione, al Quadro B, non veniva indicato alcun immobile.

170.5.2 ISCRIZIONI:

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **18/11/1997** al Registro Particolare n.**1633** Registro Generale n.**11396** presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ******* ***** *******. Sede: **PENNE**. Repertorio n.**70883**. Data: **14/11/1997**. Derivante da: **Concessione a garanzia di finanziamento**. Importo iscritto: Capitale: **L. 20.000.000.000**. Tasso interesse annuo: **8,25%**. Durata: **15 anni 4 mesi 16 giorni**. Totale: **L. 40.000.000.000**. Soggetto a favore: ******* BANCA ***** ** ***** ***** S.p.A.**, con sede in **MILANO per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.**, con sede in **PESCARA per 1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta


anche sui terreni distinti al **Foglio n.11 Particelle nn.1822-1798-1787**.

L'ipoteca è stata oggetto di varie annotazioni, tra cui:

 **RESTRIZIONE DEI BENI**: annotata in data **28/05/2010** al Registro Particolare n.1707 Registro Generale n.9189 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** *****
*****. Sede: **MILANO**. Repertorio n.53616. Raccolta n.19959. Data: **12/05/2010**. La restrizione veniva annotata anche sugli immobili distinti al **Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. nn.6-82-83 (ora Sub. n.96)**.

2) **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta in data **18/11/1997** al Registro Particolare n.1634 Registro Generale n.11396 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** *****. Sede: **PENNE**. Repertorio n.70883. Data: **14/11/1997**. Derivante da: **Concessione a garanzia di finanziamento**. Importo iscritto: Capitale: **L. 20.000.000.000**. Tasso interesse annuo: **8,25%**. Durata: **15 anni 4 mesi 16 giorni**. Totale: **L. 40.000.000.000**. Soggetto a favore: **ISTITUTO ***** *** ***** S.p.A.**, con sede in **ROMA per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.**, con sede in **PESCARA per 1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta anche sui terreni distinti al **Foglio n.11 Particelle nn.1822-1798-1787**.

L'ipoteca è stata oggetto di varie annotazioni, tra cui:

 **RESTRIZIONE DEI BENI**: annotata in data **28/05/2010** al Registro Particolare n.1708 Registro Generale n.9190 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** *****
*****. Sede: **MILANO**. Repertorio n.53616. Raccolta n.19959. Data: **12/05/2010**. La restrizione veniva annotata anche sugli immobili distinti al **Foglio n.11**

Particella n.1935 Subb. nn.6-82-83 (ora Sub. n.96).

- 3) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **24/10/2011** al Registro Particolare n.2747 Registro Generale n.15597 presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.1999. Data: **18/07/2011**. Derivante da: **SENTENZA DI CONDANNA**. Importo iscritto: Capitale: € **250.000,00**. Tasso interesse annuo: **1,5%**. Interessi: € **36.000,00**. Spese: € **14.000,00**. Totale: € **300.000,00**. Richiedente: ******* S.r.l.**. Soggetto a favore: ******* ***** SOCIETA’ COOPERATIVA** con sede in ******* ***** (AP)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **PESCARA (PE)** per 1/1 della piena proprietà. L’ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96**.

L’ipoteca è stata oggetto di alcune annotazioni, tra cui:

- **CESSIONE DELL’IPOTECA**: annotata in data **03/10/2019** al Registro Particolare n.2291 Registro Generale n.14351 presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ******* ***** *******. Sede: **SAN BENEDETTO ***** ***** (AP)**. Repertorio n.190947. Raccolta n.19009. Data: **19/09/2019**. Soggetto a favore: ******* ***** SOCIETA’ COOPERATIVA** con sede in ******* ***** (AP)**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL**. Soggetto a favore dei quali esplica i suoi effetti l’annotazione: ******* ***** S.R.L. di PESCARA (PE)**. Al Quadro D si evince che: *“Con l’atto che si annota, la Società ***** ***** SRL ha acquistato da ***** ***** SOCIETA’ COOPERATIVA, il credito vantato nei confronti della Società IMMOBILIARE G.M.G. SRL [...]”*.

4) **IPOTECA GIUDIZIALE** (a rettifica di quella iscritta il 24/10/2011 al n.2747 R.P. per errore nella sede legale della Società debitrice)): iscritta in data **28/12/2011** al Registro Particolare n.3238 Registro Generale n.19168 presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.1999. Data: **18/07/2011**. Derivante da: **SENTENZA DI CONDANNA**. Importo iscritto: Capitale: € **250.000,00**. Tasso interesse annuo: **1,5%**. Interessi: € **36.000,00**. Spese: € **14.000,00**. Totale: € **300.000,00**. Richiedente: ******* S.r.l.**. Soggetto a favore: ******* ***** SOCIETA’ COOPERATIVA** con sede in ******* ***** (AP)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **FOGGIA (FG)** per 1/1 della piena proprietà. L’ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96**.

L’ipoteca è stata oggetto di alcune annotazioni, tra cui:

- **CESSIONE DELL’IPOTECA**: annotata in data **03/10/2019** al Registro Particolare n.2292 Registro Generale n.14352 presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ******* ***** *******. Sede: **SAN BENEDETTO **** ***** (AP)**. Repertorio n.190947. Raccolta n.19009. Data: **19/09/2019**. Soggetto a favore: ******* ***** SOCIETA’ COOPERATIVA** con sede in ******* ***** (AP)**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **PESCARA (PE)**. Soggetto a favore dei quali esplica i suoi effetti l’annotazione: ******* ***** S.R.L. di PESCARA (PE)**. Al Quadro D si evince che: *“Con l’atto che si annota, la Società ***** ***** SRL ha acquistato da ***** ***** SOCIETA’ COOPERATIVA, il credito vantato nei confronti della Società IMMOBILIARE G.M.G. SRL [...]”*.

- 5) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **14/08/2012** al Registro Particolare n.1314 Registro Generale n.11095 presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.1303/2012. Data: **12/07/2012**. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo iscritto: Capitale: € **992.505,10**. Totale: € **1.200.000,00**. Richiedente: ******* SAS DEL **** ***** *******. Soggetto a favore: **BANCA ***** ** ******* con sede in **JESI (AN) per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **PESCARA (PE) per 1/1 della piena proprietà**. L’ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96**.
- 6) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **21/01/2013** al Registro Particolare n.51 Registro Generale n.916 presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.2417. Data: **19/10/2012**. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo iscritto: Capitale: € **71.000,00**. Totale: € **142.000,00**. Richiedente: ******* ***** di PESCARA**. Soggetto a favore: ******* ***** di PESCARA (PE) per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **CAMPODARSEGO (PD) per 1/1 della piena proprietà**. L’ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: L’ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96**.
- 7) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **08/04/2014** al Registro Particolare n.451 Registro Generale n.3779 presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.2612. Data: **27/07/2013**. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo iscritto: Capitale: € **247.356,17**. Tasso interesse annuo: **2,5%**. Totale: € **260.000,00**. Richiedente: ****** ***** ***** *******. Soggetto a favore: **BANCA ***** ******

***** SPA con sede in **ROMA (RM)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **PESCARA (PE)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96.**

- 8) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **09/05/2014** al Registro Particolare n.602 Registro Generale n.4917 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.4947. Data: **21/03/2014**. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo iscritto: Capitale: € **3.348.941,83**. Totale: € **1.250.000,00**. Richiedente: **** *****
***** **PER C/**** ***** di CAMPOBASSO (CB)**. Soggetto a favore: **BANCA ***** S.P.A.** con sede in **SAN SEVERO (FG)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.** con sede in **PESCARA (PE)** per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96.**

AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA DI PESCARA A TUTTO IL 13/05/2025

(ISPEZIONI IPOTECARIE)

170.6 FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

170.6.1. TRASCRIZIONI:

- 1) **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**: trascritta in data **30/05/2022** al Registro Particolare n.6103 Registro Generale n.8572 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.21. Data: **25/05/2022**. Richiedente: **CONSERVATORE RR.II.** Soggetto a favore: **MASSA CREDITORI IMMOBILIARE G.M.G. SRL**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L.**, con sede in **PESCARA**,

Partita I.V.A. **01337430688**. Nella trascrizione, al Quadro B, non veniva indicato alcun immobile.

170.6.2 ISCRIZIONI:

- 1) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **24/10/2011** al Registro Particolare n.2747 Registro Generale n.15597 presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.1999. Data: **18/07/2011**. Derivante da: **SENTENZA DI CONDANNA**. Importo iscritto: Capitale: € **250.000,00**. Tasso interesse annuo: **1,5%**. Interessi: € **36.000,00**. Spese: € **14.000,00**. Totale: € **300.000,00**. Richiedente: ******* S.r.l.**. Soggetto a favore: ******* ***** SOCIETA’ COOPERATIVA** con sede in ******* ***** (AP)** per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **PESCARA (PE)** per 1/1 della piena proprietà. L’ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96**.

L’ipoteca è stata oggetto di alcune annotazioni, tra cui:

- **CESSIONE DELL’IPOTECA**: annotata in data **03/10/2019** al Registro Particolare n.2291 Registro Generale n.14351 presso l’Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ******* ***** *******. Sede: **SAN BENEDETTO ***** ***** (AP)**. Repertorio n.190947. Raccolta n.19009. Data: **19/09/2019**. Soggetto a favore: ******* ***** SOCIETA’ COOPERATIVA** con sede in ******* ***** (AP)**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL**. Soggetto a favore dei quali esplica i suoi effetti l’annotazione: ******* ***** S.R.L. di PESCARA (PE)**. Al Quadro D si evince che: “Con l’atto che si annota, la Società ******* *******

***** SRL ha acquistato da ***** ***** SOCIETA' COOPERATIVA, il credito vantato nei confronti della Società IMMOBILIARE G.M.G. SRL [...]"

- 2) **IPOTECA GIUDIZIALE** (a rettifica di quella iscritta il 24/10/2011 al n.2747 R.P. per errore nella sede legale della Società debitrice): iscritta in data 28/12/2011 al Registro Particolare n.3238 Registro Generale n.19168 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: Tribunale di PESCARA. Sede: PESCARA. Repertorio n.1999. Data: 18/07/2011. Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA. Importo iscritto: Capitale: € 250.000,00. Tasso interesse annuo: 1,5%. Interessi: € 36.000,00. Spese: € 14.000,00. Totale: € 300.000,00. Richiedente: ***** S.r.l. Soggetto a favore: ***** ***** SOCIETA' COOPERATIVA con sede in ***** ***** (AP) per 1/1 della piena proprietà. Soggetto contro: IMMOBILIARE G.M.G. SRL con sede in FOGGIA (FG) per 1/1 della piena proprietà. L'ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96.

L'ipoteca è stata oggetto di alcune annotazioni, tra cui:

- **CESSIONE DELL'IPOTECA**: annotata in data 03/10/2019 al Registro Particolare n.2292 Registro Generale n.14352 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: ***** ***** ***** . Sede: SAN BENEDETTO ***** ***** (AP). Repertorio n.190947. Raccolta n.19009. Data: 19/09/2019. Soggetto a favore: ***** ***** SOCIETA' COOPERATIVA con sede in ***** ***** (AP). Soggetto contro: IMMOBILIARE G.M.G. SRL con sede in PESCARA (PE). Soggetto a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione: ***** ***** S.R.L. di PESCARA (PE). Al Quadro D si evince che: “Con l'atto che si annota, la

*Società ***** ***** SRL ha acquistato da *****
***** SOCIETA' COOPERATIVA, il credito vantato nei confronti della Società
IMMOBILIARE G.M.G. SRL [...]*".

3) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **14/08/2012** al Registro Particolare n.1314 Registro Generale n.11095 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.1303/2012. Data: **12/07/2012**. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo iscritto: Capitale: € **992.505,10**. Totale: € **1.200.000,00**. Richiedente: ***** **SAS DEL *******. Soggetto a favore: **BANCA ******* con sede in **JESI (AN) per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **PESCARA (PE) per 1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96**.

4) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **21/01/2013** al Registro Particolare n.51 Registro Generale n.916 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.2417. Data: **19/10/2012**. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo iscritto: Capitale: € **71.000,00**. Totale: € **142.000,00**. Richiedente: ***** **di PESCARA**. Soggetto a favore: ***** **di PESCARA (PE) per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL** con sede in **CAMPODARSEGO (PD) per 1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: L'ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96**.

5) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **08/04/2014** al Registro Particolare n.451 Registro Generale n.3779 presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**.

Repertorio n.2612. Data: 27/07/2013. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo iscritto: Capitale: € 247.356,17. Tasso interesse annuo: 2,5%. Totale: € 260.000,00. Richiedente: **** ***** ***** ***** . Soggetto a favore: **BANCA ***** ***** ***** SPA con sede in ROMA (RM) per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. SRL con sede in PESCARA (PE) per 1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96**.

- 6) **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **09/05/2014** al Registro Particolare n.602 Registro Generale n.4917 presso l'Agenzia delle Entrate di **PESCARA** – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pubblico Ufficiale: **Tribunale di PESCARA**. Sede: **PESCARA**. Repertorio n.4947. Data: 21/03/2014. Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**. Importo iscritto: Capitale: € 3.348.941,83. Totale: € 1.250.000,00. Richiedente: **** ***** ***** **PER C/**** ***** di CAMPOBASSO (CB)**. Soggetto a favore: **BANCA ***** S.P.A. con sede in SAN SEVERO (FG) per 1/1 della piena proprietà**. Soggetto contro: **IMMOBILIARE G.M.G. S.R.L. con sede in PESCARA (PE) per 1/1 della piena proprietà**. L'ipoteca veniva iscritta anche sul seguente immobile: **Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96**.

170.7 ONERI DI CANCELLAZIONE

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCARA, si è appreso che l'importo necessario per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni è pari a circa:

1. **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**: trascritta in data **30/05/2022** al Registro Particolare n.6103 Registro Generale n.8572 € 294,00 (importo fisso)

2. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **24/10/2011** al Registro Particolare n.2747
Registro Generale n.15597 da € 294,00 (imp. minimo) a € 1.594,00 (imp. massimo)
3. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **28/12/2011** al Registro Particolare n.3238
Registro Generale n.19168 da € 294,00 (imp. minimo) a € 1.594,00 (imp. massimo)
4. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **14/08/2012** al Registro Particolare n.1314
Registro Generale n.11095 da € 294,00 (imp. minimo) a € 6.094,00 (imp. massimo)
5. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **21/01/2013** al Registro Particolare n.51 Registro
Generale n.91 da € 294,00 (imp. minimo) a € 804,00 (imp. massimo)
6. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **08/04/2014** al Registro Particolare n.451
Registro Generale n.3779 da € 294,00 (imp. minimo) a € 1.394,00 (imp. massimo)
7. **IPOTECA GIUDIZIALE**: iscritta in data **09/05/2014** al Registro Particolare n.602
Registro Generale n.4917 da € 294,00 (imp. minimo) a € 6.344,00 (imp. massimo)

Per una spesa complessiva minima pari a circa € 2.058,00 e massima di circa € 18.118,00, salvo eventuali variazioni nelle imposte/tasse.

Il valore esatto, per quanto concerne tutte le ipoteche giudiziali, potrà essere calcolato solo al momento dell'effettiva cancellazione e/o restrizione.

L'imposta ipotecaria nelle ipoteche giudiziali, salvo ulteriori modifiche, sarà al massimo pari al 5 per mille del valore indicato nel campo somma garantita totale, a questa dovranno essere aggiunti gli importi per l'imposta di bollo, pari ad € 59,00, nonché per la tassa ipotecaria, pari ad € 35,00.

170.8 REGOLARITA' AMMINISTRATIVO/CATASTALE

170.8.1. ELENCO AUTORIZZAZIONI/COMUNICAZIONI/RICHIESTE:

Dai sopralluoghi effettuati presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pescara (S.U.E. e Servizio Ambiente e Territorio), lo scrivente acquisiva copia delle autorizzazioni-comunicazioni-

richieste fatte visionare dai predetti Uffici, relative al complesso immobiliare e al fabbricato di cui gli immobili del presente lotto fanno parte.

Nello specifico si accertava che il complesso immobiliare veniva realizzato a seguito di Programma Integrato di Intervento e attuato in conformità di alcune norme, nonché delle previsioni riportate nell'Accordo di Programma, ratificato con Delibera di Consiglio Comunale del 14/10/1996, n.201 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia n.44 del 25/03/1997, pubblicato sul B.U.R.A. il 13/06/1997.

In particolare, il complesso immobiliare denominato CV5 veniva realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni e comunicazioni (vedasi Allegato n.9):

- **CONCESSIONE EDILIZIA n.504/1997 del 19/12/1997**, per la Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a n.1 piano interrato e a n.5 piani fuori terra, contraddistinto dal numero di concentrazione volumetrica "CV5" in Pescara alla Via Di Sotto.

Progettista e direttore dei lavori: *****

Calcolatore strutture in c.a.: *****

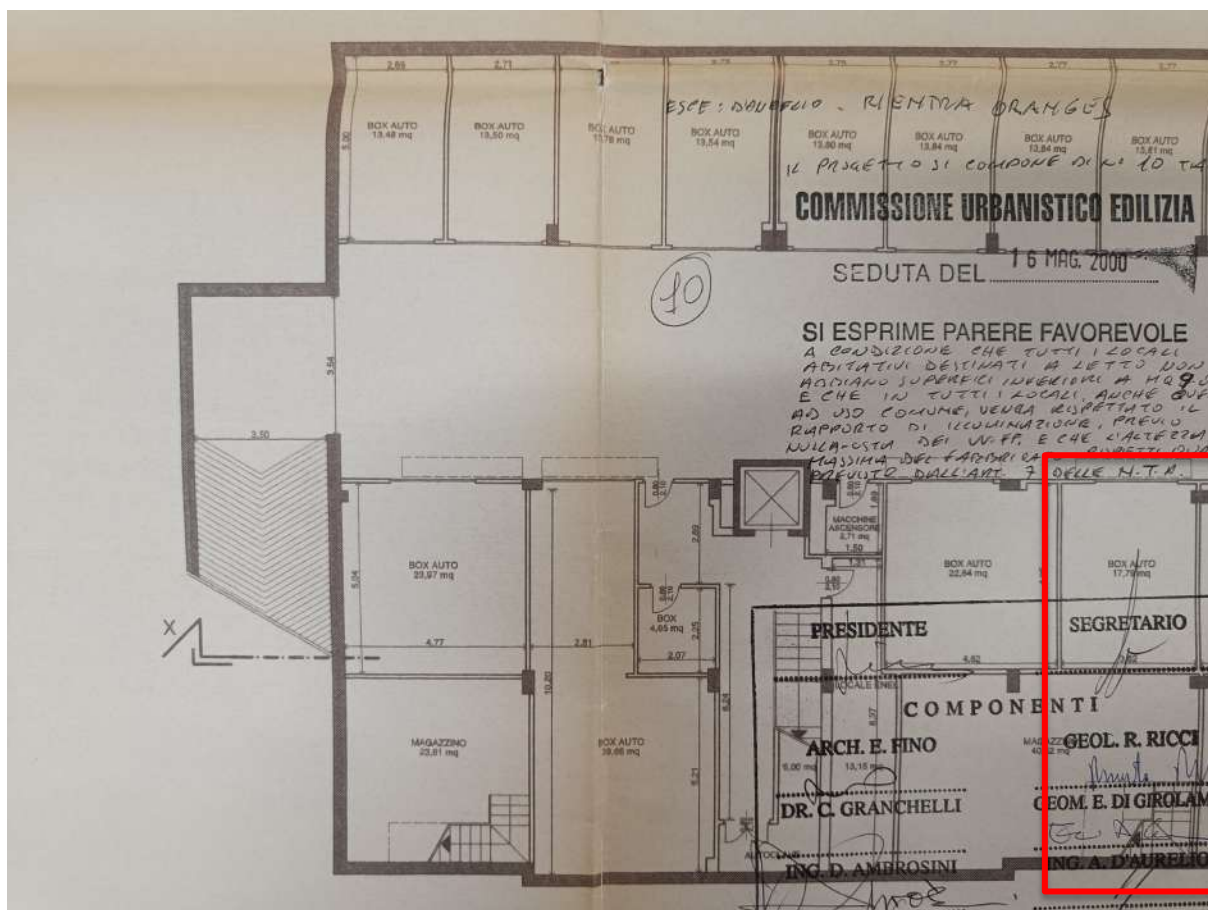
- **Deposito Genio Civile di Pescara**: prot. n.136 **del 13/01/1998**
- **Comunicazione inizio lavori del 14/01/1998**
- **Collaudatore e data di collaudo**: ***** **del 15/03/1999**
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 637/00 dell'11/12/2000**, per: a) variazione della distribuzione interna in tutti i piani; b) incremento delle unità abitative da n.30 a n.36; c) riduzione dell'altezza interna del piano terra da 4,20m a 3,80m con conseguente riduzione dell'altezza del fabbricato
- **Comunicazione fine lavori**, relativamente alle Concessioni Edilizie n.504/1997 e n.639/2000, **del 17/01/2001**

- **Richiesta di agibilità**, relativamente alle Concessioni Edilizie n.504/1997 e n.639/2000, prot. n.124896 **del 03/12/2001**
- Deposito **documentazione integrativa** di cui al prot. n.129864 **del 14/12/2001**, al fine del rilascio dell'abitabilità, costituita da: a) Dichiarazione di conformità del Direttore dei lavori del 26/11/2001; b) Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento e gas della TECNOIMPIANTI DI.PA. di SANTO Paolo del 18/10/2000; c) Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici della DI CORCIA A. & PAOLANTONIO P. S.n.c. del 19/10/2000.
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 9863/2003 del 24/07/2003**, relativamente alle Concessioni Edilizie n.504/1997 e n.637/2000 e relativamente a vari immobili facenti parte del fabbricato CV5, tra cui anche quello distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96.

Si fa notare che, pur essendo stato rilasciato il certificato di agibilità sul Sub. n.96, l'elaborato progettuale, fatto visionare dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pescara, relativo alla C.E. n.637/2000 faceva riferimento al precedente bene (Sub. n.82) di dimensioni inferiori. Per cui, in merito all'immobile del presente lotto, esiste incongruenza tra la consistenza indicata nell'elaborato progettuale allegato alla C.E. n.637/2000 e quella relativa allo stato dei luoghi, di cui al certificato di agibilità rilasciato.

170.8.2. REGOLARITA' EDILIZIA:

Dai rilievi effettuati, facendo un raffronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla C.E. n.637/2000 fatto visionare, è emersa **la seguente difformità:**



- Lo stato dei luoghi presenta maggiori dimensioni rispetto a quanto indicato nell'elaborato progettuale. Infatti, l'attuale immobile risulta costituito dalla fusione della originaria autorimessa e di porzione del locale magazzino ad essa confinante.
- L'altezza netta indicata nell'elaborato progettuale (2,40m), risulta difforme dallo stato dei luoghi (circa 2,50m).

170.8.3. REGOLARITA' CATASTALE:

La planimetria catastale redatta dall'***** ***** ******, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Rieti al n.24, depositata presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara in data 04/01/2002 al prot. n.PE000001806, **risulta conforme allo stato dei luoghi.**

170.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità della Curatela.

170.10 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Dal Regolamento di Condominio e dai Bilanci Consuntivo/Preventivo prodotti dall'Amministratore pro-tempore del Condominio "GLI OLEANDRI - CV5", relativamente all'immobile oggetto di consulenza, emerge che (vedasi Allegato n.10):

- 1) **L'autorimessa al Sub. n.96**, fusione di parte del Sub. n.6 e del Sub. n.82, nel Regolamento di Condominio e nei Bilanci, **risulta assente e indicata erroneamente far parte della Scala D con l'identificativo e i millesimi del precedente Sub. n.82, di 2,35 millesimi** per spese generali e **29,240 millesimi** per spese piano interrato.
 - 2) Vi sono importi consuntivati a debito sino al 31/12/2021, complessivamente pari ad € 473,80.
 - 3) L'Amministratore pro-tempore produceva allo scrivente estratto conto di tutti i debiti contratti dall'IMMOBILIARE G.M.G. S.r.l. precedentemente la data di fallimento, pari a complessivi € 4.792,73. Tuttavia, **tale importo risulta anche comprensivo dei debiti relativi agli immobili distinti al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.50-51-52-53-106, non facenti parte del presente lotto, debito che al 31/12/2021 per tali beni risultava pari a complessivi € 4.690,97.**
 - 4) Inoltre, si fa presente che il Condominio ha deliberato, nell'ultima assemblea del 26/11/2024, di procedere alla "*manutenzione straordinaria del tetto, utilizzando un fondo condominiale pregresso*".
-

170.11 ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA

Trattasi di immobile intestato a soggetto I.V.A..

170.12 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima: Per individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di consulenza (autorimessa al piano interrato), lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del **metodo sintetico-comparativo**, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e calcolando il bene sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica. Ha consultato l'“Osservatorio dei valori immobiliari del territorio nazionale – valori immobiliari dichiarati” dell'Agenzia delle Entrate, siti internet del settore, precedenti consulenze tecniche effettuate dallo scrivente.

Ha tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, della destinazione d'uso urbanistica del bene, dell'ubicazione (zona periferica, centro urbano di Pescara Colli), del livello di piano (interrato), della facilità di accesso e manovra, della medio/bassa difficoltà di parcheggio su suolo pubblico nella zona, dell'età/qualità del fabbricato e del bene (circa 24 anni, fabbricato completato nel 2001, di qualità media), della consistenza dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione (discreto), delle incongruenze e delle difformità riscontrate a livello urbanistico pur essendo presente il certificato di agibilità sull'attuale bene, dell'assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, delle caratteristiche costruttive, della presenza di tubazioni condominiali all'interno, nonché della disponibilità del bene (non occupato).

Pertanto, il sottoscritto ritiene di adottare un valore prudenziale di circa 800,00 €/mq..

Il valore dell'immobile è:

Immobile	Superficie Convenz. [mq. circa]	Valore unitario [€/mq.]	Quota in vendita [%]	Valore dell'immobile [€]
Box autorimessa al piano interrato	39,00	<i>€ 800,00</i>	100	€ 31.200,00
TOTALE	39,00			€ 31.200,00

Il valore del LOTTO N.170 è pari ad € 31.200,00 (diconsi Euro trentunomiladuecento/00).

Pescara, lì 28 maggio 2025

L'AUSILIARE
(**** * ***)

LOTTO N.169

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO (1/1), di porzione di complesso immobiliare denominato "CV5", sito nel Comune di Pescara al Largo Padre Alberto Mileno da n.34 a n.42, a n.5 piani fuori terra e n.1 piano interrato, servito da n.3 scale (A-B-C), **costituita da:**

✚ **Locali ad uso Stazione dei Carabinieri,** ai piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto al civico n.34, Scala A, composti

○ **Al piano interrato,**

- nella porzione ad est, da n.3 autorimesse, n.5 locali deposito, area comune di manovra e vano scala conducente ai piani terra e primo, avente superficie lorda complessiva pari a circa 199,00mq., nonché superficie calpestabile complessiva di circa 179,00mq..
- nella porzione ad ovest, da vano scala "A" e vano ascensore, conducenti ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto, nonché da n.3 locali tecnici (elettrico, idrico e ascensore), aventi superficie lorda complessiva di circa 52,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 42,00mq., nonché da n.4 locali deposito con relativa area di accesso comune, di superficie lorda complessiva pari a circa 52,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 47,00mq..

○ **Al piano terra,**

- esternamente, da corte esclusiva sui lati nord, est e sud, in una porzione a sud vincolata a parcheggio, delimitata da recinzioni, comprensiva di rampa conducente al piano interrato, di superficie lorda complessiva (esclusi l'area a verde a sud e il marciapiede a nord, entrambi esterni alla recinzione), pari a circa 565,00mq.,
- internamente, da n.9 vani, da scala conducente ai piani interrato e primo, da n.1 bagno e relativo antibagno, da n.2 w.c., da locale deposito, da disimpegno, corridoio collegante la porzione est a quella ovest, di superficie lorda complessiva pari a circa 222,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 191,00mq., oltre che da vano scala "A" e vano ascensore di superficie lorda complessiva pari a circa 32,00mq.

○ **Al piano primo,**

- da n.6 vani, scala interna conducente ai piani terra e interrato, n.2 bagni, locale

ripostiglio, cucina, disimpegno, corridoio collegante la porzione est a quella ovest, n.4 balconi, scala a chiocciola nella porzione est, collegata ad uno degli alloggi del piano secondo, di superficie lorda complessiva pari a circa 212,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 184,00mq.,

- da vano scala “A” e vano ascensore, di superficie lorda complessiva pari a circa 32,00mq.

○ **Al piano secondo,**

- da alloggio ad est, collegato al piano primo da scala a chiocciola, costituito da n.5 vani, ripostiglio, bagno, w.c., disimpegno e n.2 balconi, di superficie lorda complessiva pari a circa 117,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 102,00mq.

- da alloggio ad ovest, collegato al piano terzo a mezzo di scala a chiocciola, costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, disimpegno, bagno e n.2 balconi, di superficie lorda complessiva pari a circa 87,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 77,00mq.

- da vano scala “A” e vano ascensore, di superficie lorda complessiva pari a circa 32,00mq.

○ **Al piano terzo,**

- da alloggio ad est, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, n.3 camere, ripostiglio, bagno, w.c., disimpegno e n.2 balconi, di superficie lorda complessiva pari a circa 119,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 103,00mq.

- da alloggio ad ovest, collegato al piano secondo a mezzo di scala a chiocciola, costituito da ingresso/soggiorno, n.2 camere, disimpegno, bagno e n.2 balconi, di superficie lorda complessiva pari a circa 87,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 76,00mq.

- da vano scala “A” e vano ascensore, di superficie lorda complessiva pari a circa 32,00mq.

○ **Al piano quarto,**

- da alloggio ad est, costituito da n.2 ingressi/soggiorno con angolo cottura, n.3 camere, n.2 bagni, n.2 disimpegni, patio e balcone, di superficie lorda complessiva pari a circa 153,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 131,00mq.

- da alloggio ad ovest, costituito da n.2 ingressi/soggiorno con angolo cottura, n.3

camere, n.2 disimpegni, n.2 bagni, dispensa, patio e balcone, di superficie lorda complessiva pari a circa 142,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 121,00mq.

- da vano scala “A” e vano ascensore, di superficie lorda complessiva pari a circa 30,00mq.

✚ **n.4 autorimesse**, al piano interrato, con accesso da area condominiale, di superficie lorda complessiva pari a circa 60,00mq. e di superficie calpestabile complessiva di circa 52,00mq..

Agli immobili del presente lotto distinti ai Subb. n.50-51-52-53 sono altresì compresi, in quota parte, i beni comuni non censibili distinti al Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. n.93 (al piano interrato) e n.97 (al piano terra), mentre all’immobile distinto al Sub. n.106 è altresì compreso il bene comune non censibile distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.93 (al piano interrato).

Il complesso edilizio insiste in zona periferica, nel centro urbano di Pescara Colli.

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, rete fognante comunale, ecc.), ed è ben collegata con le principali vie di comunicazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni risultano distinti presso l’Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio di Pescara – Catasto dei Fabbricati al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.50, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 15mq., Rendita € 27,11, Piano S1, Scala A, Via Di Sotto s.n.c. del Comune di Pescara, al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.51, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 15mq., Rendita € 27,11, Piano S1, Scala A, Via Di Sotto s.n.c. del Comune di Pescara, al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.52, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 15mq., Rendita € 27,11, Piano S1, Scala A, Via Di Sotto s.n.c. del Comune di Pescara, al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.53, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15mq., Superficie Catastale 15mq., Rendita € 27,11, Piano S1, Scala A, Via Di Sotto s.n.c. del Comune di Pescara, al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106, Zona Cens. 3, Categoria B/1, Classe U, Consistenza 4.765mc, Superficie Catastale 1.167mq., Rendita € 4.921,82, Piani S1-T-1-2-3-4, Scala A, Largo Padre Alberto Mileno n.34 del Comune di Pescara.

CONFINANTI:

RELATIVAMENTE ALLE AUTORIMESSE DISTINTE AL FOGGIO N.11 PARTICELLA N.1935 SUBB. NN.50-51-52-53 AL PIANO INTERRATO:

Area di accesso e di manovra distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.93 (Bene Comune Non Censibile), Stazione dei Carabinieri distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106, Autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.54, salvo altri e più aggiornati confini.

RELATIVAMENTE ALLA STAZIONE DEI CARABINIERI DISTINTA AL SUB. N.106 PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO E QUARTO:

Al piano interrato: Distacchi su Largo Padre Alberto Mileno, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1797 su più lati, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1949, Area condominiale di accesso e di manovra distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.93 (Bene Comune Non Censibile), Autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.50, Autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96, salvo altri e più aggiornati confini.

Al piano terra: Distacchi su Largo Padre Alberto Mileno, Terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1797 su più lati, Terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1949, Corte condominiale distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.97, salvo altri e più aggiornati confini.

Al piano primo: Distacchi su Largo Padre Alberto Mileno, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1797 su più lati, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1949, Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.21, Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.22, salvo altri e più aggiornati confini.

Al piano secondo: Distacchi su Largo Padre Alberto Mileno, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1797 su più lati, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1949, Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.24, Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.22, salvo altri e più aggiornati confini.

Al piano terzo: Distacchi su Largo Padre Alberto Mileno, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1797 su più lati, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1949, Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.28, Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.27, salvo altri e più aggiornati confini.

Al piano quarto: Distacchi su Largo Padre Alberto Mileno, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1797 su più lati, Distacchi su terreno distinto al Foglio n.11 Particella n.1949, Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.31, Appartamento distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.32, salvo altri e più aggiornati confini.

PREZZO BASE D'ASTA (ARROTONDATO): € 1.348.700,00 (diconsi Euro unmilionetrecentoquarantottomilasettecento/00).

Pescara, li 28 maggio 2025

L'AUSILIARE

(**** * * * * *)

LOTTO N.170

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO (1/1), di porzione di complesso immobiliare denominato "CV5", sito nel Comune di Pescara al Largo Padre Alberto Mileno civici dal n.34 al n.42, a n.5 piani fuori terra e n.1 piano interrato, servito da n.3 scale (A-B-C), **costituita da:**

✚ **Autorimessa**, al piano interrato, composta da un unico vano, con accesso da area di manovra comune, avente superficie lorda pari a circa 39,00mq., nonché superficie calpestabile di circa 37,00mq..

All'immobile del presente lotto risultano altresì compresi, in quota parte, i beni comuni non censibili distinti al Foglio n.11 Particella n.1935 Subb. n.93 (al piano interrato) e n.97 (al piano terra).

Il complesso edilizio insiste in zona periferica, nel centro urbano di Pescara Colli.

La zona risulta dotata di attrezzature di servizi generali (acqua potabile, gas metano, energia elettrica, linea telefonica, rete fognante comunale, ecc.), ed è ben collegata con le principali vie di comunicazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: il bene risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale del Territorio – Catasto dei Fabbricati al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.96, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 38 mq., Superficie Catastale Totale 38 mq., Rendita € 58,88, Piano S1, Via Di Sotto del Comune di Pescara.

CONFINANTI: Area di accesso e di manovra distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.93 (Bene Comune Non Censibile), Stazione dei Carabinieri distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.106, Autorimessa distinta al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.81, Locale commerciale distinto al Foglio n.11 Particella n.1935 Sub. n.7, salvo altri e più aggiornati confini.

PREZZO BASE D'ASTA: € 31.200,00 (diconsi Euro trentunomiladuecento/00).

Pescara, li 28 maggio 2025

L'AUSILIARE

(**** * ***)

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n.1: LETTERA DI INCARICO E DI FORMULAZIONE DEI QUESITI
- Allegato n.2: VERBALI DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO
- Allegato n.3: DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE/UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI PESCARA – CATASTO TERRENI E FABBRICATI
- Allegato n.4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato n.5: DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE/UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI PESCARA – SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- Allegato n.6: ATTO DI PROVENIENZA
- Allegato n.7: ATTO DI IMPEGNO A LOCARE
- Allegato n.8: DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO LA C.C.I.A.A. DI CHIETI/PESCARA
- Allegato n.9: COMUNICAZIONI INTERCORSE CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PESCARA E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA
- Allegato n.10: COMUNICAZIONI INTERCORSE CON L'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE DEL CONDOMINIO "GLI OLEANDRI - CV5" E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA
- Allegato n.11: COMUNICAZIONI INTERCORSE CON L'UFFICIO DEL GENIO CIVILE E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA
- Allegato n.12: COMUNICAZIONI INTERCORSE CON L'AGENZIA DELLE ENTRATE E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA
- Allegato n.13: VALORI DI MERCATO NELLA ZONA OGGETTO DI CONSULENZA

L'Ausiliare del G.D. e del Curatore, con la presente relazione che si compone di n.88 (ottantotto) pagine e di n.13 (tredici) allegati principali, per quanto riguarda gli immobili facenti parte del complesso residenziale denominato "CV5", siti in Pescara al Largo Padre Alberto Mileno n34, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, 28/05/2025

L'AUSILIARE

(** * * * * *)**