

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Intino Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	9
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	15
Descrizione.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	15
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	15
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	15
Titolarità .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	16
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	16
Confini .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	16
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	16
Consistenza .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	17
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	17

<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	17
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	18
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	18
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	19
Precisazioni.....	19
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	19
Stato conservativo.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	19
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	19
Parti Comuni.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	20
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	20
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	20
Stato di occupazione .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	21
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	21
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	23
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	25
Normativa urbanistica.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	26
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	26
Regolarità edilizia.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	26
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	27
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	27
Lotto 3 .....	28
Descrizione.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	28
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	28
Completezza documentazione ex art. 567 .....	28

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	28
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	28
Titolarità .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	29
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	29
Confini.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	29
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	29
Consistenza .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	30
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	30
Cronistoria Dati Catastali .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	30
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	31
Dati Catastali .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	31
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	32
Precisazioni.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	32
Stato conservativo.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	32
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	32
Parti Comuni.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	32
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	33
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	33
Stato di occupazione .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	34
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	37
Normativa urbanistica.....	38

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	38
Regolarità edilizia.....	39
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	39
Vincoli od oneri condominiali .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	40
Lotto 4.....	41
Descrizione.....	41
Completezza documentazione ex art. 567 .....	41
Titolarità .....	41
Confini.....	41
Consistenza .....	42
Cronistoria Dati Catastali .....	42
Dati Catastali .....	42
Precisazioni.....	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione .....	43
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Lotto 5 .....	47
Descrizione.....	47
Completezza documentazione ex art. 567 .....	47
Titolarità .....	47
Confini.....	47
Consistenza .....	48
Cronistoria Dati Catastali .....	48
Dati Catastali .....	48
Precisazioni.....	49
Parti Comuni.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione .....	49
Provenienze Ventennali.....	50

Formalità pregiudizievoli.....	51
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	52
Lotto 6.....	53
Descrizione.....	53
Completezza documentazione ex art. 567 .....	53
Titolarità .....	53
Confini.....	53
Consistenza .....	54
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali .....	54
Stato conservativo.....	55
Parti Comuni.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione .....	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	58
Stima / Formazione lotti .....	59
<b>Lotto 1</b> .....	59
<b>Lotto 2</b> .....	60
<b>Lotto 3</b> .....	62
<b>Lotto 4</b> .....	64
<b>Lotto 5</b> .....	65
<b>Lotto 6</b> .....	66
Riepilogo bando d'asta.....	69
<b>Lotto 1</b> .....	69
<b>Lotto 2</b> .....	69
<b>Lotto 3</b> .....	70
<b>Lotto 4</b> .....	71
<b>Lotto 5</b> .....	71
<b>Lotto 6</b> .....	72
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2022 del R.G.E. ....	73
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 39.200,00</b> .....	73
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 86.700,50</b> .....	74
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 100.634,50</b> .....	75
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 6.000,00</b> .....	76

<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 7.609,00</b> .....	76
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 24.195,00</b> .....	77
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	78
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	78
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	78
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	79
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	80
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc .....	81
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	81
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc.....	82
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Tito Acerbo n° 7 .....	83



## INCARICO

---

All'udienza del 22/07/2022, il sottoscritto Ing. D'Intino Sergio, con studio in Via Martiri di Cefalonia, 5 - 65123 - Pescara (PE), email sergio@studioest.info, Tel. 085 4715060 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Tito Acerbo n° 7

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc



### DESCRIZIONE

---

Il bene è costituito da un appartamento al piano terra di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

L'unità, con una superficie lorda di mq 54,00, risulta allo stato grezzo e priva di finiture, suddivisa da tramezzature in laterizio non rifinite in tre vani, oltre un corridoio d'ingresso.

E' presente un'area esterna terrazzata di 40 mq lordi ed un'area a giardino di circa mq 150.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. con data 14/02/2022 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal controllo effettuato, si precisa che la certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e vi sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Altresì, si precisa che creditore procedente ha depositato la visura camerale della società esecutata.



### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



### CONFINI

---

L'immobile confina a Sud con vano scale comune Sub 2-BCNC e con l'unità immobiliare Sub 5 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Nord ed Ovest con l'unità immobiliare Sub 36 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,70 m	Terra
Terrazzo-area pavimentata	40,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	0,00 m	Terra
Giardino	150,00 mq	150,00 mq	0,05	7,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 11/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 4 Categoria F3 Piano Terra

La titolarità catastale corrisponde con quella reale.

Si precisa che il fabbricato è stato inserito in mappa catastale con la particella 563 in data 10/04/2009 (Tipo mappale n. 72271), generatasi dalla fusione e soppressione delle ex particelle 519 e 527 del Catasto Terreni.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	563	4		F3					Terra		

### Corrispondenza catastale

L'immobile risulta accatastato come unità "in corso di costruzione - F3" e, pertanto, è privo di scheda planimetrica, consistenza e rendita catastale.



## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta priva di finiture ed impianti, ad eccezione degli infissi perimetrali esterni e della suddivisione interna con pareti in laterizio grezze.



## PARTI COMUNI

Risultano parti comuni dell'edificio la corte esterna e lo spazio di manovra garage (individuati catastalmente al Sub 1 come BCNC), il vano scale e ascensore (individuati catastalmente al Sub 2 come BCNC), nonché il locale contatori al piano interrato (individuato al Sub 3 come BCNC).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è ubicato al piano terra di un fabbricato realizzato negli 2007-2009, con pianta rettangolare, su 5 livelli e costituito da 15 alloggi e locali accessori al piano seminterrato.

Struttura portante dell'edificio: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: piana. Necessaria verifica alle impermeabilizzazioni del lastrico solare.

Pareti esterne: tamponature intonacate e tinteggiate, con presenza di tracce di percolamento acqua e capillari lesioni. Necessaria manutenzione.

Caratteristiche costruttive dell'unità:

Altezza interna: 2,70 m

Pareti interne: prive di impianti e intonaci.

Infissi esterni: avvolgibili in pvc e finestre in legno da trattare/ristaurare.

Infissi interni: portoncino d'ingresso in legno, in discreto stato manutentivo.

Pavimentazione interna: assente.

Bagno: assenti rivestimenti e sanitari.

Impianti: assenti.

Aree esterne: da delimitare con recinzione. Necessarie opere di sistemazione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1971 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2006 al 11/01/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	20/12/2006	24935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	22/12/2006	27372	17133
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la costituzione catastale dell'immobile è stata effettuata in data 30/04/2009, precedentemente a tale data la provenienza riguarda le particelle di terreno utilizzate per il lotto edificatorio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 22/12/2006  
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.600.000,00

Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni

Data: 20/12/2006

N° repertorio: 24936

Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 29/01/2014

Reg. gen. 921 - Reg. part. 82

Quota: 1/1

Importo: € 3.236,11

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 31/10/2012

N° repertorio: 590

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescara il 10/01/2007

Reg. gen. 500 - Reg. part. 350

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente convenzione trascritta è relativa alla lottizzazione approvata con Delibera comunale N. 27 del 10/05/2004 e per le opere di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione della G.C. N.151 del 30/07/2004.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/01/2022

Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle suddette formalità, risultano quantificati in € 623,00, da calcolarsi come segue:

Imposte ipotecarie: € 200,00 x 2 (N° 1 Verbale di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Imposte di bollo: € 59,00 x 2 (N° 1 Verbale di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Tasse ipotecarie: € 35,00 x 3 (N° 1 Ipoteca volontaria mutuo + N°1 Verbale di pignoramento + n° 1 ipoteca giudiziale)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n° 30 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/05/2007
- Permesso di Costruire n° 97 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/09/2008
- D.I.A. di variante ai succitati permessi presentata il 27/03/2009 Prot. N° 4867 Reg. Part. N° 15

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato:

- la superficie utile dell'unità immobiliare risulta inferiore di quella assentita poiché una porzione di soggiorno previsto è stata annessa all'appartamento limitrofo.

Ai fini della regolarizzazione edilizia dell'immobile, si dovrà provvedere alla presentazione di un provvedimento edilizio in sanatoria per la variazione apportata, e relativo accatastamento, con una spesa stimabile in € 2.500,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 280,00

Gli oneri condominiali (oltre a quelli già indicati nell'atto giudiziario trascritto il 26/01/2022 ai nn. 1028/721 R.Gen/Part.) successivi al pignoramento ammontano a circa € 280,00 annui.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Il bene è costituito da un appartamento posto al piano terzo di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

L'unità è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, oltre disimpegno, per una superficie lorda complessiva di 57,50 mq.

E' presente un ampio terrazzo perimetrale di complessivi di 121 mq lordi.

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Il bene è costituito da un locale garage ubicato al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

Il garage, con pianta rettangolare, ha una superficie lorda di mq 30,00 e risulta privo di saracinesca di chiusura e di impianto elettrico.

L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale, posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti da scala interna ed ascensore.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. con data 14/02/2022 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal controllo effettuato, si precisa che la certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e vi sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Altresì, si precisa che creditore precedente ha depositato la visura camerale della società esecutata.

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. con data 14/02/2022 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal controllo effettuato, si precisa che la certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto

derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e vi sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Altresì, si precisa che creditore procedente ha depositato la visura camerale della società esecutata.



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

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

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

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

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

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

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

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

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

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



## CONFINI

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

L'immobile confina a Sud con vano scale comune Sub 2-BCNC e con l'unità immobiliare Sub 18 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nei restanti lati con affaccio su corte.

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

L'immobile confina a Sud ed Ovest con area di manovra comune Sub 1-BCNC, nei restanti lati distacco su stessa particella 563.



## CONSISTENZA

---





**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,70 mq	57,50 mq	1,00	57,50 mq	2,70 m	3°
Terrazzo	111,00 mq	121,00 mq	0,15	18,15 mq	0,00 m	3°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,65 mq</b>		

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,50 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,40 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 17 Categoria F3 Piano 3°
Dal 22/04/2015 al 22/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 17 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 225,95 Piano 3°
Dal 22/04/2016 al 11/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 17 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale 74 mq - Totale escluse aree scoperte 57 mq Rendita € 225,95 Piano 3°

La titolarità catastale corrisponde con quella reale.

Si precisa che il fabbricato è stato inserito in mappa catastale con la particella 563 in data 10/04/2009 (Tipo mappale n. 72271), generatasi dalla fusione e soppressione delle ex particelle 519 e 527 del Catasto Terreni.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 34 Categoria F3 Piano S1
Dal 09/01/2023 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 34 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 45,19 Piano S1

La titolarità catastale corrisponde con quella reale.

Si precisa che il fabbricato è stato inserito in mappa catastale con la particella 563 in data 10/04/2009 (Tipo mappale n. 72271), generatasi dalla fusione e soppressione delle ex particelle 519 e 527 del Catasto Terreni.

La dichiarazione di variazione catastale, in atti del 09/01/2023 Prat. n. PE0000531 per ultimazione unità catastale, è stata effettuata e presentata dal sottoscritto Esperto, su autorizzazione del G.E..

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	563	17		A3	4	3,5 vani	Totale 74 mq - Totale escluse aree scoperte 57 mq	225,95 €	3°		

**Corrispondenza catastale**

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

## **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	10	563	34		C6	3	25 mq	30 mq	45,19 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che con la dichiarazione di variazione catastale del 09/01/2023 Prat. n. PE0000531, effettuata dal sottoscritto Esperto, è stata presentata all'Agenzia dell'Entrate la rappresentazione planimetrica dell'unità in conformità all'ultimo provvedimento edilizio autorizzato (D.I.A. di variante del 27/03/2009 Prot. N° 4867).

In fase di sopralluogo è stata, tuttavia, riscontrata la presenza di due aperture sulla parte posteriore del locale garage, in difformità dal succitato provvedimento, nonché planimetria, che dovranno essere pertanto eliminate mediante opere di chiusura e per le quali si allega un computo metrico estimativo.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Si precisa che per il bene in oggetto, è stata effettuata e presentata dal sottoscritto Esperto, su autorizzazione del G.E. (allegata alla presente), la dichiarazione di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Pescara- Prat. n. PE0000531 del 09/01/2023 per ultimazione unità catastale, con relativa assegnazione della Consistenza e Rendita catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

L'appartamento risulta rifinito e dotato di impiantistica, con finiture interne in discreto stato manutentivo.

Sono state riscontrate macchie di umidità nei soffitti che necessitano di risanamento.

Risultano necessari localizzati interventi manutentivi alle facciate ed ai frontalini dei balconi che presentano lesioni e distacchi di piastrelle.

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Il locale garage risulta privo di porta di chiusura e di impianto elettrico.

Le pareti presentano localizzati distacchi di intonaco, lesioni capillari e macchie di umidità a causa di infiltrazioni e del percolamento di acqua piovana proveniente dalle aperture posteriori.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Risultano parti comuni dell'edificio la corte esterna e lo spazio di manovra garage (individuati catastalmente al Sub 1 come BCNC), il vano scale e ascensore (individuati catastalmente al Sub 2 come BCNC), nonché il locale contatori al piano interrato (individuato al Sub 3 come BCNC).

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Risultano parti comuni dell'edificio la corte esterna e lo spazio di manovra garage (individuati catastalmente al Sub 1 come BCNC), il vano scale e ascensore (individuati catastalmente al Sub 2 come BCNC), nonché il locale contatori al piano interrato (individuato al Sub 3 come BCNC).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Il bene è ubicato al terzo piano di un fabbricato realizzato negli 2007-2009, con pianta rettangolare, su 5 livelli e costituito da 15 alloggi e locali accessori al piano seminterrato.

Struttura portante dell'edificio: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: piana. Necessari interventi di verifica alla impermeabilizzazione del lastrico solare.

Pareti esterne: tamponature intonacate e tinteggiate, con presenza di tracce di percolamento acqua e capillari lesioni. Necessaria manutenzione.

Caratteristiche costruttive dell'unità:

Altezza interna: 2,70 m

Pareti interne: intonacate e tinteggiate. Sono presenti alcune tracce di umidità nel soffitto, necessari interventi di risanamento.

Infissi esterni: avvolgibili in pvc e finestre in legno da trattare/restaurare.

Infissi interni: porte in legno, in discreto stato manutentivo.

Pavimentazione interna: uniforme con piastrelle in ceramica chiara, in buono stato manutentivo.

Bagno: rivestimenti con piastrelle in ceramica, dotato di sanitari e doccia, in buono stato manutentivo.

Impianti: impianto idrico di distribuzione, impianto elettrico, impianto termico autonomo, funzionanti e a norma.

Terrazzo: necessari interventi manutentivi ai parapetti e frontalini che presentano lesioni, infiltrazioni d'acqua piovana, distacchi d'intonaco e di piastrelle nella zoccolatura.

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Il bene è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato realizzato negli 2007-2009, articolato su cinque livelli e costituito da 15 alloggi e locali accessori.

Struttura portante dell'edificio: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: piana, necessaria verifica dell'impermeabilizzazione del lastrico solare.

Pareti esterne: tamponature intonacate e tinteggiate, con presenza di tracce di percolamento acqua e capillari lesioni, necessaria manutenzione.

Caratteristiche costruttive dell'unità:

Altezza interna: 2,40 m

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, con localizzate macchie d'umidità e distacco d'intonaco, lesioni

capillari, infiltrazioni e percolamento d'acqua piovana proveniente dall'esterno a causa della mancanza di infissi nella parte posteriore del locale. Necessaria manutenzione.

Solaio: di tipo "Predalles", necessaria manutenzione.

Pavimentazione interna: in cemento industriale, in normale stato manutentivo.

Privo di impiantistica e porta di chiusura.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/10/2017
- Scadenza contratto: 31/10/2025

#### Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato e registrato in data 24/10/2017 al N. 9483 Serie 3T, della durata di anni 4+4, con decorrenza dal 01/11/2017 e scadenza il 31/10/2025 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1971 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2006 al 11/01/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	20/12/2006	24935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	22/12/2006	27372	17133
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la costituzione catastale dell'immobile è stata effettuata in data 30/04/2009, precedentemente a tale data la provenienza riguarda le particelle di terreno utilizzate per il lotto edificatorio.

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 04/12/1971 al 20/12/2006	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 20/12/2006 al 09/01/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	20/12/2006	24935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	22/12/2006	27372	17133
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la costituzione catastale dell'immobile è stata effettuata in data 30/04/2009, precedentemente a tale data la provenienza riguarda le particelle di terreno utilizzate per il lotto edificatorio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 22/12/2006  
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00

Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni

Data: 20/12/2006

N° repertorio: 24936

Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 29/01/2014

Reg. gen. 921 - Reg. part. 82

Quota: 1/1

Importo: € 3.236,11

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 31/10/2012

N° repertorio: 590

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescara il 10/01/2007

Reg. gen. 500 - Reg. part. 350

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente convenzione trascritta è relativa alla lottizzazione approvata con Delibera comunale N. 27 del 10/05/2004 e per le opere di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione della G.C. N.151 del 30/07/2004.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/01/2022

Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle suddette formalità, risultano quantificati in € 623,00, da calcolarsi come segue:

Imposte ipotecarie: € 200,00 x 2 (N° 1 Verbale di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Imposte di bollo: € 59,00 x 2 (N° 1 Verbale di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Tasse ipotecarie: € 35,00 x 3 (N° 1 Ipoteca volontaria mutuo + N°1 Verbale di pignoramento + n° 1 ipoteca giudiziale)



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 22/12/2006  
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni  
Data: 20/12/2006  
N° repertorio: 24936  
Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 29/01/2014  
Reg. gen. 921 - Reg. part. 82  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.236,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590



**Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Pescara il 10/01/2007  
Reg. gen. 500 - Reg. part. 350  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente convenzione trascritta è relativa alla lottizzazione approvata con Delibera comunale N. 27 del 10/05/2004 e per le opere di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione della G.C. N.151 del 30/07/2004.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 19/07/2013  
Reg. gen. 9319 - Reg. part. 6719  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente formalità risulta trascritta sui seguenti immobili del Comune di Manoppello:  
- Fg. 10, Part. 563, Sub 21 - Fg. 10, Part. 563, Sub 34 - Fg. 6, Part. 954, Sub 9



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/01/2022

Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle suddette formalità, risultano quantificati in € 917,00, da calcolarsi come segue:

Imposte ipotecarie: € 200,00 x 3 (N° 2 Verbali di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Imposte di bollo: € 59,00 x 3 (N° 2 Verbali di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Tasse ipotecarie: € 35,00 x 4 (N° 1 Ipoteca volontaria mutuo + N° 2 Verbali di pignoramento + n° 1 ipoteca giudiziale)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-Permesso di Costruire n° 30 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/05/2007

-Permesso di Costruire n° 97 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/09/2008

-D.I.A. di variante ai succitati permessi presentata il 27/03/2009 Prot. N° 4867 Reg. Part. N° 15

Dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



---

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n° 30 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/05/2007
- Permesso di Costruire n° 97 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/09/2008
- D.I.A. di variante ai succitati permessi presentata il 27/03/2009 Prot. N° 4867 Reg. Part. N° 15

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata la presenza di due aperture sulla parte posteriore del locale garage, in difformità all'ultimo provvedimento (D.I.A. di variante del 27/03/2009 Prot. N° 4867 Reg. Part. N° 15).

Ai fini della regolarizzazione edilizia dell'immobile, si dovrà provvedere alla chiusura/tamponatura di tali aperture con dimensioni di circa 0,60x3,00 m, con una spesa quantificata in € 1.667,00, come da computo allegato, comprensivo anche della porta basculante mancante, ovvero presentare un provvedimento edilizio in sanatoria con relativo nuova variazione catastale.



---

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 95,00

Gli oneri condominiali (oltre a quelli già indicati nell'atto giudiziario trascritto il 26/01/2022 ai nn. 1028/721 R.Gen/Part.) successivi al pignoramento ammontano a circa € 95,00 annui.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Il bene è costituito da un appartamento al terzo piano di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

L'unità è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, oltre disimpegno, per una superficie lorda complessiva di 73,50 mq.

E' presente un ampio terrazzo perimetrale di complessivi di 121 mq lordi.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Il bene è costituito da un locale garage al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

Il garage, con pianta rettangolare, ha una superficie lorda di mq 28,00.

L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti da scala interna ed ascensore.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. con data 14/02/2022 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal controllo effettuato, si precisa che la certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e vi sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Altresì, si precisa che creditore procedente ha depositato la visura camerale della società esecutata.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. con data 14/02/2022 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal controllo effettuato, si precisa che la certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e vi sono

stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.  
Altresì, si precisa che creditore procedente ha depositato la visura camerale della società esecutata.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

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

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

L'immobile posto in vendita per i seguenti diritti:

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

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

L'immobile confina a Nord con vano scale comune Sub 2-BCNC e con l'unità immobiliare Sub 17 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nei restanti lati con affaccio su corte.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

L'immobile confina a Nord con area di manovra comune Sub 1-BCNC, ad Est con il locale garage Sub 26 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ad Ovest con il locale garage Sub 26 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

---



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,80 mq	73,50 mq	1,00	73,50 mq	2,70 m	3°
Terrazzo	111,00 mq	121,00 mq	0,15	18,15 mq	0,00 m	3°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,65 mq</b>		

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,90 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,40 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 27/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 18 Categoria F3 Piano 3°
Dal 27/07/2015 al 19/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 18 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 162,68 Piano 3°
Dal 19/07/2016 al 11/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 18 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale 86 mq- Totale escluse aree scoperte 70 mq Rendita € 237,57 Piano 3°

La titolarità catastale corrisponde con quella reale.

Si precisa che il fabbricato è stato inserito in mappa catastale con la particella 563 in data 10/04/2009 (Tipo mappale n. 72271), generatasi dalla fusione e soppressione delle ex particelle 519 e 527 del Catasto Terreni.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 27 Categoria F3 Piano S1
Dal 09/01/2023 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 27 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 45,19 Piano S1

La titolarità catastale corrisponde con quella reale.

Si precisa che il fabbricato è stato inserito in mappa catastale con la particella 563 in data 10/04/2009 (Tipo mappale n. 72271), generatasi dalla fusione e soppressione delle ex particelle 519 e 527 del Catasto Terreni.

La dichiarazione di variazione catastale, in atti del 09/01/2023 Prat. n. PE0000531 per ultimazione unità catastale, è stata effettuata e presentata dal sottoscritto Esperto, su autorizzazione del G.E..

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	563	18		A3	2	4 vani	Totale 86 mq- Totale escluse aree scoperte 70 mq	237,57 €	3°	

**Corrispondenza catastale**

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

## **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	563	27		C6	3	25 mq	28 mq	45,19 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Si precisa che per il bene in oggetto, è stata effettuata e presentata dal sottoscritto Esperto, su autorizzazione del G.E. (allegata alla presente), la dichiarazione di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Pescara- Prat. n. PE0000531 del 09/01/2023 per ultimazione unità catastale, con relativa assegnazione della Consistenza e Rendita catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

L'appartamento, rifinito e dotato di impiantistica, si presenta in discreto stato manutentivo, seppur necessitando di alcune opere di manutenzione ordinaria poiché danneggiato da alcuni atti vandalici. Risultano necessari localizzati interventi manutentivi alle facciate ed ai frontalini dei balconi che presentano lesioni e distacchi di piastrelle.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Il locale garage risulta funzionale e in normale stato manutentivo.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Risultano parti comuni dell'edificio la corte esterna e lo spazio di manovra garage (individuati catastalmente al Sub 1 come BCNC), il vano scale e ascensore (individuati catastalmente al Sub 2 come BCNC), nonché il locale contatori al piano interrato (individuato al Sub 3 come BCNC).



## **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Risultano parti comuni dell'edificio la corte esterna e lo spazio di manovra garage (individuati catastalmente al Sub 1 come BCNC), il vano scale e ascensore (individuati catastalmente al Sub 2 come BCNC), nonché il locale contatori al piano interrato (individuato al Sub 3 come BCNC).



## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Il bene è ubicato al terzo piano di un fabbricato realizzato negli 2007-2009, con pianta rettangolare, su 5 livelli e costituito da 15 alloggi e locali accessori al piano seminterrato.

Struttura portante dell'edificio: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: piana. Necessaria verifica dell'impermeabilizzazione del lastrico solare.

Pareti esterne: tamponature intonacate e tinteggiate, con presenza di tracce di percolamento acqua e capillari lesioni. Necessaria manutenzione.

Caratteristiche costruttive dell'unità:

Altezza interna: 2,70 m

Pareti interne: intonacate e tinteggiate. Necessaria manutenzione.

Infissi esterni: avvolgibili in pvc e finestre in legno da trattare/restaurare.

Infissi interni: porte in legno, alcune danneggiate. Necessaria manutenzione/sostituzione.

Pavimentazione interna: uniforme con piastrelle in ceramica chiara, in buono stato manutentivo.

Bagno: rivestimenti con piastrelle in ceramica, dotato di sanitari e doccia, necessarie opere manutentive e di sostituzione.

Impianti: impianto idrico di distribuzione, impianto elettrico, impianto termico autonomo, a norma.

Terrazzo: necessari interventi manutentivi ai parapetti e frontalini che presentano lesioni, distacchi d'intonaco e di alcune piastrelle nella zoccolatura.



### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Il bene è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato realizzato negli 2007-2009, articolato su cinque livelli e costituito da 15 alloggi e locali accessori.

Struttura portante dell'edificio: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: piana, necessaria verifica alla impermeabilizzazione del lastrico solare.

Pareti esterne: tamponature intonacate e tinteggiate, con presenza di tracce di percolamento acqua e capillari lesioni, necessaria manutenzione.

Caratteristiche costruttive dell'unità:

Altezza interna: 2,40 m

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, in normale stato manutentivo.

Solaio: di tipo "Predalles", in normale stato manutentivo.

Pavimentazione interna: in cemento industriale, in normale stato manutentivo.

Privo di impiantistica.



## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

L'immobile risulta libero

Sono presenti oggetti, presumibilmente della ditta esecutata.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1971 al 20/12/2006	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2006 al 11/01/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	20/12/2006	24935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	22/12/2006	27372	17133
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



Si precisa che la costituzione catastale dell'immobile è stata effettuata in data 30/04/2009, precedentemente a tale data la provenienza riguarda le particelle di terreno utilizzate per il lotto edificatorio.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1971 al 20/12/2006	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 20/12/2006 al 09/01/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Giovanni Di Pierdomenico	20/12/2006			24935	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pescara	22/12/2006			27372	17133
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

Si precisa che la costituzione catastale dell'immobile è stata effettuata in data 30/04/2009, precedentemente a tale data la provenienza riguarda le particelle di terreno utilizzate per il lotto edificatorio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 22/12/2006  
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni  
Data: 20/12/2006  
N° repertorio: 24936  
Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 29/01/2014  
Reg. gen. 921 - Reg. part. 82  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.236,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590

#### *Trascrizioni*

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Pescara il 10/01/2007  
Reg. gen. 500 - Reg. part. 350  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente convenzione trascritta è relativa alla lottizzazione approvata con Delibera comunale N. 27 del 10/05/2004 e per le opere di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione della G.C. N.151 del 30/07/2004.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/01/2022

Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Oneri di cancellazione



Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle suddette formalità, risultano quantificati in € 623,00, da calcolarsi come segue:

Imposte ipotecarie: € 200,00 x 2 (N° 1 Verbale di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Imposte di bollo: € 59,00 x 2 (N° 1 Verbale di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Tasse ipotecarie: € 35,00 x 3 (N° 1 Ipoteca volontaria mutuo + N°1 Verbale di pignoramento + n° 1 ipoteca giudiziale)

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



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

Iscritto a Pescara il 22/12/2006

Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535

Importo: € 3.200.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.600.000,00

Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni

Data: 20/12/2006

N° repertorio: 24936

Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

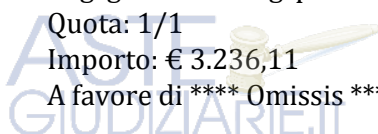
Iscritto a Pescara il 29/01/2014

Reg. gen. 921 - Reg. part. 82

Quota: 1/1

Importo: € 3.236,11

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



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590



### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescara il 10/01/2007

Reg. gen. 500 - Reg. part. 350

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente convenzione trascritta è relativa alla lottizzazione approvata con Delibera comunale N. 27 del 10/05/2004 e per le opere di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione della G.C. N.151 del 30/07/2004.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/01/2022

Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle suddette formalità, risultano quantificati in € 623,00, da calcolarsi come segue:

Imposte ipotecarie: € 200,00 x 2 (N° 1 Verbale di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Imposte di bollo: € 59,00 x 2 (N° 1 Verbale di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Tasse ipotecarie: € 35,00 x 3 (N° 1 Ipoteca volontaria mutuo + N°1 Verbale di pignoramento + n° 1 ipoteca giudiziale)

### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si

precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n° 30 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/05/2007
- Permesso di Costruire n° 97 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/09/2008
- D.I.A. di variante ai succitati permessi presentata il 27/03/2009 Prot. N° 4867 Reg. Part. N° 15

Dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n° 30 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/05/2007
- Permesso di Costruire n° 97 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/09/2008
- D.I.A. di variante ai succitati permessi presentata il 27/03/2009 Prot. N° 4867 Reg. Part. N° 15

Dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 946,00



Gli oneri condominiali (oltre a quelli già indicati nell'atto giudiziario trascritto il 26/01/2022 ai nn. 1028/721 R.Gen/Part.) successivi al pignoramento ammontano a circa € 946,00 annui.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 93,00

Gli oneri condominiali (oltre a quelli già indicati nell'atto giudiziario trascritto il 26/01/2022 ai nn. 1028/721 R.Gen/Part.) successivi al pignoramento ammontano a circa € 93,00 annui.





## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc



### DESCRIZIONE

---

Il bene è costituito da un posto auto al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

Il posto auto, con pianta rettangolare di dimensioni utili di 2,55x5,10, ha una superficie lorda di mq 15. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale, posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti da scala interna ed ascensore.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. con data 14/02/2022 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal controllo effettuato, si precisa che la certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e vi sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Altresì, si precisa che creditore procedente ha depositato la visura camerale della società esecutata.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



### CONFINI

---

L'immobile confina ad Ovest con area di manovra comune Sub 1-BCNC, a Sud con l'unità immobiliare Sub 20 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nei restanti lati distacco su stessa particella 563.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,40 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 19 Categoria F3 Piano S1
Dal 09/01/2023 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 19 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 16,78 Piano S1

La titolarità catastale corrisponde con quella reale.

Si precisa che il fabbricato è stato inserito in mappa catastale con la particella 563 in data 10/04/2009 (Tipo mappale n. 72271), generatasi dalla fusione e soppressione delle ex particelle 519 e 527 del Catasto Terreni.

La dichiarazione di variazione catastale, in atti del 09/01/2023 Prat. n. PE0000531 per ultimazione unità catastale, è stata effettuata e presentata dal sottoscritto Esperto, su autorizzazione del G.E..

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	563	19		C6	1	13 mq	15 mq	16,78 €	S1	

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



## PRECISAZIONI

---

Si precisa che per il bene in oggetto, è stata effettuata e presentata dal sottoscritto Esperto, su autorizzazione del G.E. (allegata alla presente), la dichiarazione di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Pescara- Prat. n. PE0000531 del 09/01/2023 per ultimazione unità catastale, con relativa assegnazione della Consistenza e Rendita catastale.



## STATO CONSERVATIVO

---

Il posto auto risulta funzionale e fruibile.

## PARTI COMUNI

---

Risultano parti comuni dell'edificio la corte esterna e lo spazio di manovra garage (individuati catastalmente al Sub 1 come BCNC), il vano scale e ascensore (individuati catastalmente al Sub 2 come BCNC), nonché il locale contatori al piano interrato (individuato al Sub 3 come BCNC).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato realizzato negli 2007-2009, articolato su cinque livelli e costituito da 15 alloggi e locali accessori.

Struttura portante dell'edificio: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: piana, necessaria verifica alla impermeabilizzazione del lastrico solare.

Pareti esterne: tamponature intonacate e tinteggiate, con presenza di tracce di percolamento acqua e capillari lesioni, necessaria manutenzione.

Caratteristiche costruttive dell'unità:

Altezza interna: 2,40 m

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, con distacchi d'intonaco localizzati, necessaria manutenzione.

Solaio: di tipo "Predalles", in normale stato di manutenzione.

Pavimentazione interna: in cemento industriale, in normale stato manutentivo.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1971 al 20/12/2006	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 20/12/2006 al 09/01/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Giovanni Di Pierdomenico	20/12/2006			24935	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pescara	22/12/2006			27372	17133
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la costituzione catastale dell'immobile è stata effettuata in data 30/04/2009, precedentemente a tale data la provenienza riguarda le particelle di terreno utilizzate per il lotto edificatorio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 22/12/2006  
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni  
Data: 20/12/2006  
N° repertorio: 24936  
Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 29/01/2014  
Reg. gen. 921 - Reg. part. 82  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.236,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Pescara il 10/01/2007  
Reg. gen. 500 - Reg. part. 350  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente convenzione trascritta è relativa alla lottizzazione approvata con Delibera comunale N. 27 del 10/05/2004 e per le opere di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione della G.C. N.151 del 30/07/2004.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 26/01/2022  
Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle suddette formalità, risultano quantificati in € 623,00, da calcolarsi come segue:

Imposte ipotecarie: € 200,00 x 2 (N° 1 Verbale di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Imposte di bollo: € 59,00 x 2 (N° 1 Verbale di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Tasse ipotecarie: € 35,00 x 3 (N° 1 Ipoteca volontaria mutuo + N°1 Verbale di pignoramento + n° 1 ipoteca giudiziale)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-Permesso di Costruire n° 30 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/05/2007

-Permesso di Costruire n° 97 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/09/2008

-D.I.A. di variante ai succitati permessi presentata il 27/03/2009 Prot. N° 4867 Reg. Part. N° 15

Dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc



### DESCRIZIONE

---

Il bene è costituito da un posto auto al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

Il posto auto, con pianta rettangolare di dimensioni utili di 3,80x5,10, ha una superficie lorda di mq 20,50.

L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale, posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti tramite scala interna ed ascensore.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. con data 14/02/2022 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal controllo effettuato, si precisa che la certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e vi sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Altresì, si precisa che creditore procedente ha depositato la visura camerale della società esecutata.



### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



### CONFINI

---

L'immobile confina a Nord con l'unità immobiliare Sub 20 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con l'unità immobiliare Sub 22 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Ovest con area di manovra comune Sub 1-BCNC.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	19,40 mq	20,50 mq	1,00	20,50 mq	2,40 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2009 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 21 Categoria F3 Piano S1
Dal 09/01/2023 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 563, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 24,53 Piano S1

La titolarità catastale corrisponde con quella reale.

Si precisa che il fabbricato è stato inserito in mappa catastale con la particella 563 in data 10/04/2009 (Tipo mappale n. 72271), generatasi dalla fusione e soppressione delle ex particelle 519 e 527 del Catasto Terreni.

La dichiarazione di variazione catastale, in atti del 09/01/2023 Prat. n. PE0000531 per ultimazione unità catastale, è stata effettuata e presentata dal sottoscritto Esperto, su autorizzazione del G.E..

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	563	21		C6	1	19 mq	20 mq	24,53 €	S1	



### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che con la dichiarazione di variazione catastale del 09/01/2023 Prat. n. PE0000531, effettuata dal sottoscritto Esperto, è stata presentata all'Agenzia dell'Entrate la rappresentazione planimetrica dell'unità in conformità all'ultimo provvedimento edilizio autorizzato (D.I.A. di variante del 27/03/2009 Prot. N° 4867).

In fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di tramezzature laterali e l'installazione di una saracinesca basculante a chiusura dell'unità, in difformità dal succitato provvedimento, nonché planimetria, che dovranno essere pertanto rimosse (si allega un computo metrico estimativo per tali opere).

### **PRECISAZIONI**

Si precisa che per il bene in oggetto, è stata effettuata e presentata dal sottoscritto Esperto, su autorizzazione del G.E. (allegata alla presente), la dichiarazione di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Pescara- Prat. n. PE0000531 del 09/01/2023 per ultimazione unità catastale, con relativa assegnazione della Consistenza e Rendita catastale.

### **PARTI COMUNI**

Risultano parti comuni dell'edificio la corte esterna e lo spazio di manovra garage (individuati catastalmente al Sub 1 come BCNC), il vano scale e ascensore (individuati catastalmente al Sub 2 come BCNC), nonché il locale contatori al piano interrato (individuato al Sub 3 come BCNC).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato realizzato negli 2007-2009, articolato su cinque livelli e costituito da 15 alloggi e locali accessori.

Struttura portante dell'edificio: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: piana, necessaria verifica alla impermeabilizzazione del lastrico solare.

Pareti esterne: tamponature intonacate e tinteggiate, con presenza di tracce di percolamento acqua e capillari lesioni, necessaria manutenzione.

Caratteristiche costruttive dell'unità:

Altezza interna: 2,40 m

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, in normale stato manutentivo.

Solaio: di tipo "Predalles", in normale stato manutentivo.

Pavimentazione interna: in cemento industriale, in normale stato manutentivo.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1971 al 20/12/2006	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2006 al 09/01/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	20/12/2006	24935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	22/12/2006	27372	17133
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la costituzione catastale dell'immobile è stata effettuata in data 30/04/2009, precedentemente a tale data la provenienza riguarda le particelle di terreno utilizzate per il lotto edificatorio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 22/12/2006  
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni  
Data: 20/12/2006  
N° repertorio: 24936  
Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 29/01/2014  
Reg. gen. 921 - Reg. part. 82  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.236,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Pescara il 10/01/2007  
Reg. gen. 500 - Reg. part. 350  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente convenzione trascritta è relativa alla lottizzazione approvata con Delibera comunale N. 27 del 10/05/2004 e per le opere di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione della G.C. N.151 del 30/07/2004.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 19/07/2013  
Reg. gen. 9319 - Reg. part. 6719  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente formalità risulta trascritta sui seguenti immobili del Comune di Manoppello:  
- Fg. 10, Part. 563, Sub 21 - Fg. 10, Part. 563, Sub 34 - Fg. 6, Part. 954, Sub 9

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/01/2022

Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle suddette formalità, risultano quantificati in € 917,00, da calcolarsi come segue:

Imposte ipotecarie: € 200,00 x 3 (N° 2 Verbali di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Imposte di bollo: € 59,00 x 3 (N° 2 Verbali di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Tasse ipotecarie: € 35,00 x 4 (N° 1 Ipoteca volontaria mutuo + N° 2 Verbali di pignoramento + n° 1 ipoteca giudiziale)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-Permesso di Costruire n° 30 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/05/2007

-Permesso di Costruire n° 97 rilasciato dal Comune di Manoppello in data 23/09/2008

-D.I.A. di variante ai succitati permessi presentata il 27/03/2009 Prot. N° 4867 Reg. Part. N° 15

Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto assentito con D.I.A. del 27/03/2009 Prot. N° 4867:

- realizzazione di tramezzature laterali e installazione di porta basculante a chiusura dell'unità

Ai fini della regolarizzazione edilizia dell'immobile, si dovrà provvedere alla rimozione delle tramezzature e della basculante con una spesa quantificata, come da computo allegato, in € 591,00, ovvero presentare un provvedimento edilizio in sanatoria con relativo nuova variazione catastale.



## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Tito Acerbo n° 7



### DESCRIZIONE

---

Il bene è costituito da un locale, con destinazione d'uso a garage, posto al piano terra di una palazzina a schiera, ubicata alle porte di Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla S.S.5 e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

L'unità, con duplice accesso autonomo, ha una superficie lorda di mq 35 ed una corte antistante di mq 20.

E' presente un piccolo w.c. di mq 2,5 lordi, ubicato esternamente al locale, nel sottoscala, in corrispondenza dell'ingresso posteriore.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. con data 14/02/2022 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal controllo effettuato, si precisa che la certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e vi sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Altresì, si precisa che creditore procedente ha depositato la visura camerale della società esecutata.



### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



### CONFINI

---

L'immobile confina a Sud con il Sub 3-BCNC, a Nord-Ovest con l'unità immobiliare Sub 15 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Nord-Est con l'unità immobiliare Sub 10 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale autorimessa	30,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,00 m	Terra
Locale w.c. (esterno)	2,00 mq	2,60 mq	0,50	1,30 mq	2,50 m	Terra
Corte privata	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,30 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 954, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 34 mq Rendita € 71,99 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 25/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 954, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 34 mq Superficie catastale Totale 39 mq Rendita € 71,99 Piano Terra

La titolarità catastale corrisponde con quella reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	954	9		C6	4	34 mq	Totale 39 mq	71,99 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

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



### STATO CONSERVATIVO

---

Il locale risulta in buono stato manutentivo, rifinito e dotato di impiantistica.

### PARTI COMUNI

---

La corte esterna, individuata catastalmente al Sub 3 come BCNC, risulta parte comune al presente immobile, nonché ai sub 10, 15 e 16.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene è ubicato al piano terra di una palazzina a schiera, costituita complessivamente da 5 unità abitative articolate su più livelli e da 4 autorimesse al piano terra, ultimate nel 2002.

Struttura portante dell'edificio: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: a due falde.

Pareti esterne: tamponature intonacate e tinteggiate, in buono stato manutentivo.

Caratteristiche costruttive dell'unità:

Altezza interna: 3,00 m

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, in buono stato manutentivo.

Infissi esterni: dotato di porta-vetrina metallica a due ante (ingresso fronte principale), portoncino in legno (ingresso posteriore) e di finestra in legno a due ante. Discreto stato di manutenzione.

Pavimentazione interna: uniforme con piastrelle in ceramica 30x30, in buono stato manutentivo.

Impianti: impianto elettrico a norma, sola predisposizione di impianto di climatizzazione (privo di unità).

W.C. (esterno): rivestimento con piastrelle in ceramica, dotato di wc e lavandino, in mediocre stato manutentivo.

Corte di pertinenza (antistante ingresso principale).

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
	**** Omissis ****	Atto di Donazione



Dal 17/09/2001 al 17/09/2001		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pretaroli Alfredo	17/09/2001	59780	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	17/09/2011		7620
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/09/2001 al 25/07/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Pretaroli	17/09/2001	59782	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	17/09/2001	11044	7621
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la costituzione catastale dell'immobile è stata effettuata in data 30/04/2009, precedentemente a tale data la provenienza riguarda la ex particella di terreno 382 del foglio 6 utilizzata per l'edificazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





## Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 29/01/2014  
Reg. gen. 921 - Reg. part. 82  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.236,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Pescara il 31/01/2022  
Reg. gen. 1255 - Reg. part. 129  
Quota: 1/1  
Importo: € 620.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 310.000,00  
Rogante: Notaio Alfredo Pretaroli  
Data: 31/01/2002  
N° repertorio: 61375

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 19/07/2013  
Reg. gen. 9319 - Reg. part. 6719  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente formalità risulta trascritta sui seguenti immobili del Comune di Manoppello:  
- Fg. 10, Part. 563, Sub 21 - Fg. 10, Part. 563, Sub 34 - Fg. 6, Part. 954, Sub 9
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 26/01/2022  
Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle suddette formalità, risultano quantificati in € 917,00, da calcolarsi come segue:

Imposte ipotecarie: € 200,00 x 3 (N° 2 Verbali di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Imposte di bollo: € 59,00 x 3 (N° 2 Verbali di pignoramento + N° 1 ipoteca giudiziale)

Tasse ipotecarie: € 35,00 x 4 (N° 1 Ipoteca volontaria mutuo + N° 2 Verbali di pignoramento + n° 1

ipoteca giudiziale)

Si precisa che la succitata Iscrizione del 31/01/2022 Reg. Gen. 1255/Reg. Part. 129 è successiva al pignoramento trascritto in data 26/01/2022.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato, insistente sulla particella 954, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "B1.2-Completamento e riqualificazione per tu2" per mq 805 (di cui all'art.42 delle N.T.A.) e per mq 55 in Zona "Viabilità e parcheggi" (di cui all'art.59 delle N.T.A.).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n° 116 rilasciata dal Comune di Manoppello in data 17/10/2001
- D.I.A. presentata il 23/12/2002 Prot. N° 17562 per i lavori di sistemazione delle aree esterne e realizzazione della recinzione.

Dal sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi (conforme alla planimetria catastale) è risultato difforme rispetto al progetto autorizzato con l'aumento della superficie dell'unità a discapito del locale cantina adiacente (lato est), diverso posizionamento di finestra e la realizzazione di un w.c. esterno, nel sottoscala.

Ai fini della regolarizzazione edilizia dell'immobile, si dovrà provvedere alla presentazione di un provvedimento edilizio in sanatoria per le variazioni apportate, con una spesa stimabile in € 2.000,00.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

I beni, oggetto di esecuzione, sono otto unità catastali, autonomamente utilizzabili, di cui sette ubicate all'interno dello stesso condominio edilizio e l'ottava ubicata in un'altra zona.

Il sottoscritto per garantire una maggiore appetibilità e commerciabilità alle unità abitative ultimate, ha ritenuto di abbinarne ciascuna con un garage, lasciando tuttavia autonomi i posti auto e l'unità residenziale ancora da rifinire.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti N° 6 lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc

Il bene è costituito da un appartamento al piano terra di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

L'unità, con una superficie lorda di mq 54,00, risulta allo stato grezzo e priva di finiture, suddivisa da tramezzature in laterizio non rifinite in tre vani, oltre un corridoio d'ingresso.

E' presente un'area esterna terrazzata di 40 mq lordi ed un'area a giardino di circa mq 150.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 4, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 41.700,00

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata partendo dal metodo cosiddetto "sintetico - comparativo", basato sul raffronto del bene in questione con immobili, il più possibile simili, presenti nella medesima zona, dei quali è stato possibile ricavarne il prezzo di vendita.

Sono state, pertanto, consultate diverse fonti, quali l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio che riporta, in funzione delle microzone catastali, valori di mercato minimi e massimi espressi in €/mq per ogni tipologia di immobile in normale stato di conservazione, le quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché annunci di vendita di alcune Agenzie Immobiliari.

Tale metodo permette di stimare il più probabile valore di riferimento unitario, ovvero per ogni mq di superficie lorda convenzionale (altrimenti detta commerciale), calcolata con l'utilizzo dei coefficienti di destinazione che adeguano/raggiungono le superfici accessorie, con destinazioni d'uso diverse, a quelle principali.

I valori dell'O.M.I. (aggiornati al 1° semestre 2022) nel Comune di Manoppello all'interno della Zona in questione "E1-Suburbana/Manoppello Scalo" per le abitazioni civili (in normale stato di conservazione) risultano oscillare tra € 660,00 ed € 990,00 al mq.

Analogamente, le quotazioni del Borsino Immobiliare (aggiornate a ottobre 2022), rilevate per la stessa zona e tipologia, risultano tra € 775,00 ed € 911,00 al mq.

Le indagini nel settore delle vendite immobiliari, per abitazioni ubicate nella stessa area, rilevano nell'ultimo anno valori che oscillano da € 1.000,00 a € 1.400,00.

Partendo da tali valori e considerate le caratteristiche intrinseche dell'intero fabbricato, il sottoscritto ritiene congruo prendere come prezzo di riferimento/confronto il valore medio di € 950,00/mq. Tale valore unitario è tuttavia da riferirsi ad unità finita ed ultimata.

Nel caso in esame bisogna tenere in considerazione le opere di finitura mancanti quali le pavimentazioni, gli intonaci, le tinteggiature e la realizzazione di tutti gli impianti. Tali opere sono state quantificate in modo parametrico e speditivo in € 24.000,00, ovvero pari a circa € 350,00 al mq commerciale.

Pertanto, ai fini della stima attuale dell'immobile, considerati i costi delle opere ancora da

effettuarsi, il sottoscritto ha applicato il valore unitario di € 600,00/mq commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc	69,50 mq	600,00 €/mq	€ 41.700,00	100,00%	€ 41.700,00
				Valore di stima:	€ 41.700,00

Valore di stima: € 41.700,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al valore di stima, si detraggono le seguenti spese per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità.	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 39.200,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc  
Il bene è costituito da un appartamento posto al piano terzo di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.  
L'unità è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, oltre disimpegno, per una superficie lorda complessiva di 57,50 mq. E' presente un ampio terrazzo perimetrale di complessivi di 121 mq lordi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 17, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 71.867,50

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata partendo dal metodo cosiddetto "sintetico - comparativo", basato sul raffronto del bene in questione con immobili, il più possibile simili, presenti nella medesima zona, dei quali è stato possibile ricavarne il prezzo di vendita.

Sono state, pertanto, consultate diverse fonti, quali l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio che riporta, in funzione delle microzone catastali, valori di mercato minimi e massimi espressi in €/mq per ogni tipologia di immobile in normale stato di conservazione, le quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché annunci di vendita di alcune Agenzie Immobiliari.

Tale metodo permette di stimare il più probabile valore di riferimento unitario, ovvero per ogni mq di superficie lorda convenzionale (altrimenti detta commerciale), calcolata con l'utilizzo dei coefficienti di destinazione che adeguano/raggiungano le superfici accessorie, con destinazioni d'uso diverse, a quelle principali.

I valori dell'O.M.I. (aggiornati al 1° semestre 2022) nel Comune di Manoppello all'interno della Zona in questione "E1-Suburbana/Manoppello Scalo" per le abitazioni civili (in normale stato di conservazione) risultano oscillare tra € 660,00 ed € 990,00 al mq.

Analogamente, le quotazioni del Borsino Immobiliare (aggiornate a ottobre 2022), rilevate per la stessa zona e tipologia, risultano tra € 775,00 ed € 911,00 al mq.

Le indagini nel settore delle vendite immobiliari, per abitazioni ubicate nella stessa area, rilevano nell'ultimo anno valori che oscillano da € 1.000,00 a € 1.400,00, in base allo stato di conservazione e finitura.

In considerazione di quanto sopra, nonché sulla scorta delle caratteristiche intrinseche del bene, in particolare l'epoca recente di costruzione del fabbricato (2009), lo stato complessivamente discreto di finiture interne e degli impianti, tenuto però conto della tipologia edilizia economica, il sottoscritto ritiene congruo attestarsi su un valore di riferimento pari ad € 950,00 al mq commerciale.

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc

Il bene è costituito da un locale garage ubicato al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

Il garage, con pianta rettangolare, ha una superficie lorda di mq 30,00 e risulta privo di saracinesca di chiusura e di impianto elettrico. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale, posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti da scala interna ed ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 34, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.500,00

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata partendo dal metodo cosiddetto "sintetico - comparativo", basato sul raffronto del bene in questione con immobili, il più possibile simili, presenti nella medesima zona, dei quali è stato possibile ricavarne il prezzo di vendita.

Sono state, pertanto, consultate diverse fonti, quali l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio che riporta, in funzione delle microzone catastali, valori di mercato minimi e massimi espressi in €/mq per ogni tipologia di immobile in normale stato di conservazione, le quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché annunci di vendita di alcune Agenzie Immobiliari.

I valori dell'O.M.I. (aggiornati al 1° semestre 2022) nel Comune di Manoppello all'interno della Zona in questione "E1-Suburbana/Manoppello Scalo" per i box auto risultano oscillare tra € 550,00 ed € 820,00 al mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare (aggiornate a dicembre 2022), rilevate nella stessa zona per la tipologia di "box auto ed autorimesse" risultano tra € 480,00 ed € 726,00 al mq.

Sulla base di tali valori, considerate le caratteristiche intrinseche del bene e delle necessarie opere manutentive da effettuarsi e di completamento all'impianto elettrico, il sottoscritto ritiene congruo attestarsi su un valore di mercato pari ad € 550,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc	75,65 mq	950,00 €/mq	€ 71.867,50	100,00%	€ 71.867,50
Bene N° 7 - Garage Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc	30,00 mq	550,00 €/mq	€ 16.500,00	100,00%	€ 16.500,00
				Valore di stima:	€ 88.367,50

Valore di stima: € 88.367,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al valore di stima, si detraggono le seguenti spese computate ai fini della regolarizzazione edilizia del locale garage- Bene N° 7	1667,00	€

**Valore finale di stima: € 86.700,50**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc  
 Il bene è costituito da un appartamento al terzo piano di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.  
 L'unità è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, oltre disimpegno, per una superficie lorda complessiva di 73,50 mq. E' presente un ampio terrazzo perimetrale di complessivi di 121 mq lordi.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 18, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 85.234,50

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata partendo dal metodo cosiddetto "sintetico - comparativo", basato sul raffronto del bene in questione con immobili, il più possibile simili, presenti nella medesima zona, dei quali è stato possibile ricavarne il prezzo di vendita.

Sono state, pertanto, consultate diverse fonti, quali l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio che riporta, in funzione delle microzone catastali, valori di mercato minimi e massimi espressi in €/mq per ogni tipologia di immobile in normale stato di conservazione, le quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché annunci di vendita di alcune Agenzie Immobiliari.

Tale metodo permette di stimare il più probabile valore di riferimento unitario, ovvero per ogni

mq di superficie lorda convenzionale (altrimenti detta commerciale), calcolata con l'utilizzo dei coefficienti di destinazione che adeguano/raggiungano le superfici accessorie, con destinazioni d'uso diverse, a quelle principali.

I valori dell'O.M.I. (aggiornati al 1° semestre 2022) nel Comune di Manoppello all'interno della Zona in questione "E1-Suburbana/Manoppello Scalo" per le abitazioni civili (in normale stato di conservazione) risultano oscillare tra € 660,00 ed € 990,00 al mq.

Analogamente, le quotazioni del Borsino Immobiliare (aggiornate a ottobre 2022), rilevate per la stessa zona e tipologia, risultano tra € 775,00 ed € 911,00 al mq.

Le indagini nel settore delle vendite immobiliari, per abitazioni ubicate nella stessa area, rilevano nell'ultimo anno valori che oscillano da € 1.000,00 a € 1.400,00, in base allo stato di conservazione e finitura.

Sulla base di tali valori, nonché delle caratteristiche intrinseche del bene, in particolare l'epoca recente di costruzione del fabbricato (2009), lo stato complessivamente discreto di finiture interne e degli impianti, tenuto però conto della tipologia edilizia economica e delle localizzate opere di manutenzione da effettuarsi, il sottoscritto ritiene congruo attestarsi su un valore di riferimento pari ad € 930,00 al mq commerciale.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc

Il bene è costituito da un locale garage al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

Il garage, con pianta rettangolare, ha una superficie lorda di mq 28,00. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti da scala interna ed ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 27, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.400,00

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata partendo dal metodo cosiddetto "sintetico - comparativo", basato sul raffronto del bene in questione con immobili, il più possibile simili, presenti nella medesima zona, dei quali è stato possibile ricavarne il prezzo di vendita.

Sono state, pertanto, consultate diverse fonti, quali l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio che riporta, in funzione delle microzone catastali, valori di mercato minimi e massimi espressi in €/mq per ogni tipologia di immobile in normale stato di conservazione, le quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché annunci di vendita di alcune Agenzie Immobiliari.

I valori dell'O.M.I. (aggiornati al 1° semestre 2022) nel Comune di Manoppello all'interno della Zona in questione "E1-Suburbana/Manoppello Scalo" per i box auto risultano oscillare tra € 550,00 ed € 820,00 al mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare (aggiornate a dicembre 2022), rilevate nella stessa zona per la tipologia di "box auto ed autorimesse" risultano tra € 480,00 ed € 726,00 al mq.

Sulla base di tali valori, considerate le caratteristiche intrinseche del bene e delle opere di completamento all'impianto elettrico, il sottoscritto ritiene congruo attestarsi su un valore di mercato pari ad € 550,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc	91,65 mq	930,00 €/mq	€ 85.234,50	100,00%	€ 85.234,50
Bene N° 6 - Garage Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc	28,00 mq	550,00 €/mq	€ 15.400,00	100,00%	€ 15.400,00
				Valore di stima:	€ 100.634,50

Valore di stima: € 100.634,50

**Valore finale di stima: € 100.634,50**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc

Il bene è costituito da un posto auto al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

Il posto auto, con pianta rettangolare di dimensioni utili di 2,55x5,10, ha una superficie lorda di mq 15. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale, posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti da scala interna ed ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 19, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata partendo dal metodo cosiddetto "sintetico - comparativo", basato sul raffronto del bene in questione con immobili, il più possibile simili, presenti nella medesima zona, dei quali è stato possibile ricavarne il prezzo di vendita.

Sono state, pertanto, consultate diverse fonti, quali l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio che riporta, in funzione delle microzone catastali, valori di mercato minimi e massimi espressi in €/mq per ogni tipologia di immobile in normale stato di conservazione, le quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché annunci di vendita di alcune Agenzie Immobiliari.

I valori dell'O.M.I. (aggiornati al 1° semestre 2022) nel Comune di Manoppello all'interno della Zona in questione "E1-Suburbana/Manoppello Scalo" per i box auto risultano oscillare tra € 550,00 ed € 820,00 al mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare (aggiornate a dicembre 2022), rilevate per la tipologia "posti auto coperti" risultano tra € 303,00 ed € 485,00 al mq.

In considerazione di quanto sopra, nonché sulla scorta delle caratteristiche intrinseche del bene



e della sua ubicazione, il sottoscritto ritiene congruo attestarsi su un valore di mercato pari ad € 400,00 al mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc	15,00 mq	400,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 6.000,00

Valore di stima: € 6.000,00

**Valore finale di stima: € 6.000,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc  
Il bene è costituito da un posto auto al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.  
Il posto auto, con pianta rettangolare di dimensioni utili di 3,80x5,10, ha una superficie lorda di mq 20,50. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale, posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti tramite scala interna ed ascensore.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 21, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.200,00

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata partendo dal metodo cosiddetto "sintetico - comparativo", basato sul raffronto del bene in questione con immobili, il più possibile simili, presenti nella medesima zona, dei quali è stato possibile ricavarne il prezzo di vendita.

Sono state, pertanto, consultate diverse fonti, quali l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio che riporta, in funzione delle microzone catastali, valori di mercato minimi e massimi espressi in €/mq per ogni tipologia di immobile in normale stato di conservazione, le quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché annunci di vendita di alcune Agenzie Immobiliari.

I valori dell'O.M.I. (aggiornati al 1° semestre 2022) nel Comune di Manoppello all'interno della Zona in questione "E1-Suburbana/Manoppello Scalo" per i box auto risultano oscillare tra € 550,00 ed € 820,00 al mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare (aggiornate a dicembre 2022), rilevate per la tipologia "posti auto coperti" risultano tra € 303,00 ed € 485,00 al mq.

In considerazione di quanto sopra, nonché sulla scorta delle caratteristiche intrinseche del bene

e della sua ubicazione, il sottoscritto ritiene congruo attestarsi su un valore di mercato pari ad € 400,00 al mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc	20,50 mq	400,00 €/mq	€ 8.200,00	100,00%	€ 8.200,00
Valore di stima:					€ 8.200,00

Valore di stima: € 8.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al valore di stima, si detraggono le seguenti spese computate ai fini della regolarizzazione edilizia dell'unità	591,00	€

**Valore finale di stima: € 7.609,00**

### LOTTO 6

- Bene N° 8** - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Tito Acerbo n° 7

Il bene è costituito da un locale, con destinazione d'uso a garage, posto al piano terra di una palazzina a schiera, ubicata alle porte di Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla S.S.5 e a pochi chilometri dal raccordo autostradale. L'unità, con duplice accesso autonomo, ha una superficie lorda di mq 35 ed una corte antistante di mq 20. E' presente un piccolo w.c. di mq 2,5 lordi, ubicato esternamente al locale, nel sottoscala, in corrispondenza dell'ingresso posteriore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 954, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.195,00

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata partendo dal metodo cosiddetto "sintetico - comparativo", basato sul raffronto del bene in questione con immobili, il più possibile simili, presenti nella medesima zona, dei quali è stato possibile ricavarne il prezzo di vendita.

Sono state, pertanto, consultate diverse fonti, quali l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio che riporta, in funzione delle microzone catastali, valori di mercato minimi e massimi espressi in €/mq per ogni tipologia di immobile in normale stato di conservazione, le quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché annunci di vendita di alcune Agenzie Immobiliari.

I valori dell'O.M.I. (aggiornati al 1° semestre 2022) nel Comune di Manoppello all'interno della

Zona in questione "E1-Suburbana/Manoppello Scalo" per le autorimesse risultano oscillare tra € 550,00 ed € 820,00 al mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare (aggiornate a dicembre 2022), rilevate nella stessa zona per la tipologia di "box auto ed autorimesse" risultano tra € 480,00 ed € 726,00 al mq.

Sulla base di tali quotazioni, nonché sulla scorta delle caratteristiche intrinseche del bene, in particolare la posizione, la facilità di accesso e le finiture, il sottoscritto ritiene congruo attestarsi su un valore di mercato pari ad € 650,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Manoppello (PE) - Via Tito Acerbo n° 7	40,30 mq	650,00 €/mq	€ 26.195,00	100,00%	€ 26.195,00
				Valore di stima:	€ 26.195,00

Valore di stima: € 26.195,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al valore di stima, si detraggono le seguenti spese per la regolarizzazione edilizia dell'unità.	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 24.195,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 13/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. D'Intino Sergio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Allegati fotografici
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico+elenco sub
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure storiche unità - Catasto Fabbricati
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure storiche - Catasto Terreni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria rilievo (Bene n. 1)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipocatastale (fornita dal Custode)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Note di trascrizione
- ✓ N° 4 Altri allegati - Concessioni edilizie-D.I.A.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio PRG+N.T.A.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Quotazioni OMI+Borsino Immobiliare+Annunci Vendite Immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto locazione (Bene n. 2)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Computo metrico estimativo per regolarizzazione edilizia (Beni n. 5 - 7)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione G.E. accatastamenti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc  
Il bene è costituito da un appartamento al piano terra di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.  
L'unità, con una superficie lorda di mq 54,00, risulta allo stato grezzo e priva di finiture, suddivisa da tramezzature in laterizio non rifinite in tre vani, oltre un corridoio d'ingresso. E' presente un'area esterna terrazzata di 40 mq lordi ed un'area a giardino di circa mq 150.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 4, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.

**Prezzo base d'asta: € 39.200,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc  
Il bene è costituito da un appartamento posto al piano terzo di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.  
L'unità è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, oltre disimpegno, per una superficie lorda complessiva di 57,50 mq. E' presente un ampio terrazzo perimetrale di complessivi di 121 mq lordi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 17, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc  
Il bene è costituito da un locale garage ubicato al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.  
Il garage, con pianta rettangolare, ha una superficie lorda di mq 30,00 e risulta privo di saracinesca di chiusura e di impianto elettrico. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale, posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti da scala interna ed ascensore.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 34, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.

**Prezzo base d'asta: € 86.700,50**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc  
Il bene è costituito da un appartamento al terzo piano di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.  
L'unità è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, oltre disimpegno, per una superficie lorda complessiva di 73,50 mq. E' presente un ampio terrazzo perimetrale di complessivi di 121 mq lordi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 18, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc  
Il bene è costituito da un locale garage al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.  
Il garage, con pianta rettangolare, ha una superficie lorda di mq 28,00. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti da scala interna ed ascensore.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 27, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.

**Prezzo base d'asta: € 100.634,50**

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc

Il bene è costituito da un posto auto al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

Il posto auto, con pianta rettangolare di dimensioni utili di 2,55x5,10, ha una superficie lorda di mq 15. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale, posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti da scala interna ed ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 19, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.

**Prezzo base d'asta: € 6.000,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc

Il bene è costituito da un posto auto al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

Il posto auto, con pianta rettangolare di dimensioni utili di 3,80x5,10, ha una superficie lorda di mq 20,50. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale, posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti tramite scala interna ed ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 21, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, insistente sulla particella 563, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "C1.3-Espansione" per mq 1338 (di cui all'art.47 delle N.T.A.) e per mq 18 in Zona "F5.2-Parco Arabona" (di cui all'art.64 delle N.T.A.) ed all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con Delibera Comunale n. 27/2004 e variante approvata con Determina n. 50/2007. Si precisa, altresì, che risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesistico.

**Prezzo base d'asta: € 7.609,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Manoppello (PE) - Via Tito Acerbo n° 7

Il bene è costituito da un locale, con destinazione d'uso a garage, posto al piano terra di una palazzina a schiera, ubicata alle porte di Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla S.S.5 e a pochi chilometri dal raccordo autostradale.

L'unità, con duplice accesso autonomo, ha una superficie lorda di mq 35 ed una corte antistante di mq 20. E' presente un piccolo w.c. di mq 2,5 lordi, ubicato esternamente al locale, nel sottoscala, in corrispondenza dell'ingresso posteriore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 954, Sub. 9, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, insistente sulla particella 954, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Manoppello, in Zona "B1.2-Completamento e riqualificazione per tu2" per mq 805 (di cui all'art.42 delle N.T.A.) e per mq 55 in Zona "Viabilità e parcheggi" (di cui all'art.59 delle N.T.A.).

**Prezzo base d'asta: € 24.195,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.200,00**



Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 4, Categoria F3	<b>Superficie</b>	69,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta priva di finiture ed impianti, ad eccezione degli infissi perimetrali esterni e della suddivisione interna con pareti in laterizio grezzo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da un appartamento al piano terra di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale. L'unità, con una superficie lorda di mq 54,00, risulta allo stato grezzo e priva di finiture, suddivisa da tramezzature in laterizio non rifinite in tre vani, oltre un corridoio d'ingresso. E' presente un'area esterna terrazzata di 40 mq lordi ed un'area a giardino di circa mq 150.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.700,50**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 17, Categoria A3	<b>Superficie</b>	75,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta rifinito e dotato di impiantistica, con finiture interne in discreto stato manutentivo. Sono state riscontrate macchie di umidità nei soffitti che necessitano di risanamento. Risultano necessari localizzati interventi manutentivi alle facciate ed ai frontalini dei balconi che presentano lesioni e distacchi di piastrelle.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da un appartamento posto al piano terzo di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale. L'unità è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, oltre disimpegno, per una superficie lorda complessiva di 57,50 mq. E' presente un ampio terrazzo perimetrale di complessivi di 121 mq lordi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 7 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 34, Categoria C6	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale garage risulta privo di porta di chiusura e di impianto elettrico. Le pareti presentano localizzati distacchi di intonaco, lesioni capillari e macchie di umidità a causa di infiltrazioni e del percolamento di acqua piovana proveniente dalle aperture posteriori.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da un locale garage ubicato al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale. Il garage, con pianta rettangolare, ha una superficie lorda di mq 30,00 e risulta privo di saracinesca di chiusura e di impianto elettrico. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale, posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti da scala interna ed ascensore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.634,50**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 18, Categoria A3	<b>Superficie</b>	91,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, rifinito e dotato di impiantistica, si presenta in discreto stato manutentivo, seppur necessitando di alcune opere di manutenzione ordinaria poiché danneggiato da alcuni atti vandalici. Risultano necessari localizzati interventi manutentivi alle facciate ed ai frontalini dei balconi che presentano lesioni e distacchi di piastrelle.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da un appartamento al terzo piano di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale. L'unità è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, oltre disimpegno, per una superficie lorda complessiva di 73,50 mq. E' presente un ampio terrazzo perimetrale di complessivi di 121 mq lordi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 6 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 27, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale garage risulta funzionale e in normale stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da un locale garage al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale. Il garage, con pianta rettangolare, ha una superficie lorda di mq 28,00. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti da scala interna ed ascensore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00**

<b>Bene N° 4 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 19, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto risulta funzionale e fruibile.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da un posto auto al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale. Il posto auto, con pianta rettangolare di dimensioni utili di 2,55x5,10, ha una superficie lorda di mq 15. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale, posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti da scala interna ed ascensore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.609,00**

<b>Bene N° 5 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Manoppello (PE) - Via Galileo Galilei snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 563, Sub. 21, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,50 mq
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da un posto auto al piano seminterrato di un condominio edilizio ubicato in Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla stazione ferroviaria e a pochi chilometri dal raccordo autostradale. Il posto auto, con pianta rettangolare di dimensioni utili di 3,80x5,10, ha una superficie lorda di mq 20,50. L'unità è accessibile dalla rampa carrabile condominiale, posta all'interno del cortile recintato e l'intero seminterrato risulta collegato ai piani sovrastanti tramite scala interna ed ascensore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.195,00**

<b>Bene N° 8 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Manoppello (PE) - Via Tito Acerbo n° 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 954, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	40,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale risulta in buono stato manutentivo, rifinito e dotato di impiantistica.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da un locale, con destinazione d'uso a garage, posto al piano terra di una palazzina a schiera, ubicata alle porte di Manoppello Scalo, in una zona urbanizzata, prossima alla S.S.5 e a pochi chilometri dal raccordo autostradale. L'unità, con duplice accesso autonomo, ha una superficie lorda di mq 35 ed una corte antistante di mq 20. E' presente un piccolo w.c. di mq 2,5 lordi, ubicato esternamente al locale, nel sottoscala, in corrispondenza dell'ingresso posteriore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC

---

#### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 22/12/2006  
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni  
Data: 20/12/2006  
N° repertorio: 24936  
Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 29/01/2014  
Reg. gen. 921 - Reg. part. 82  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.236,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 26/01/2022  
Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC

---

#### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 22/12/2006  
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00

Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni

Data: 20/12/2006

N° repertorio: 24936

Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 29/01/2014

Reg. gen. 921 - Reg. part. 82

Quota: 1/1

Importo: € 3.236,11

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 31/10/2012

N° repertorio: 590

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/01/2022

Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Pescara il 22/12/2006

Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535

Importo: € 3.200.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.600.000,00

Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni

Data: 20/12/2006

N° repertorio: 24936

Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 29/01/2014

Reg. gen. 921 - Reg. part. 82

Quota: 1/1

Importo: € 3.236,11

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/01/2022  
Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

**Iscrizioni**

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

Iscritto a Pescara il 22/12/2006  
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni  
Data: 20/12/2006  
N° repertorio: 24936

Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 29/01/2014  
Reg. gen. 921 - Reg. part. 82  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.236,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/01/2022  
Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 22/12/2006  
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni  
Data: 20/12/2006  
N° repertorio: 24936  
Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 29/01/2014  
Reg. gen. 921 - Reg. part. 82  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.236,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 19/07/2013  
Reg. gen. 9319 - Reg. part. 6719  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente formalità risulta trascritta sui seguenti immobili del Comune di Manoppello:  
- Fg. 10, Part. 563, Sub 21 - Fg. 10, Part. 563, Sub 34 - Fg. 6, Part. 954, Sub 9
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 26/01/2022  
Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 22/12/2006

Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni  
Data: 20/12/2006  
N° repertorio: 24936



Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 29/01/2014  
Reg. gen. 921 - Reg. part. 82  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.236,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/01/2022  
Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA GALILEO GALILEI SNC**

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Pescara il 22/12/2006  
Reg. gen. 27373 - Reg. part. 6535  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni  
Data: 20/12/2006  
N° repertorio: 24936



Note: La presente formalità è stata iscritta sulle originarie particelle di terreno del Comune di Manoppello, identificate al Fg.10, Partt. 519, 520, 522, 527 e 541 (oggetto di edificazione), con successiva ANNOTAZIONE n. 2450 del 03/09/2009 di frazionamento in quota, per atto del 21/07/2009 a firma del Notaio Giovanni De Matteis Rep. 60669.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 29/01/2014  
Reg. gen. 921 - Reg. part. 82

Quota: 1/1  
Importo: € 3.236,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 19/07/2013  
Reg. gen. 9319 - Reg. part. 6719  
Quota: 1/1

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

Note: La presente formalità risulta trascritta sui seguenti immobili del Comune di Manoppello:  
- Fg. 10, Part. 563, Sub 21 - Fg. 10, Part. 563, Sub 34 - Fg. 6, Part. 954, Sub 9

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/01/2022  
Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721  
Quota: 1/1

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

## **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA TITO ACERBO N° 7**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 29/01/2014  
Reg. gen. 921 - Reg. part. 82  
Quota: 1/1

Importo: € 3.236,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 31/10/2012  
N° repertorio: 590

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pescara il 31/01/2022  
Reg. gen. 1255 - Reg. part. 129  
Quota: 1/1

Importo: € 620.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 310.000,00  
Rogante: Notaio Alfredo Pretaroli  
Data: 31/01/2002  
N° repertorio: 61375



## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 19/07/2013

Reg. gen. 9319 - Reg. part. 6719

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente formalità risulta trascritta sui seguenti immobili del Comune di Manoppello:

- Fg. 10, Part. 563, Sub 21 - Fg. 10, Part. 563, Sub 34 - Fg. 6, Part. 954, Sub 9

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/01/2022

Reg. gen. 1028 - Reg. part. 721

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

