

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alonzo Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro



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



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti .....	16
Riserve e particolarità da segnalare .....	18
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22

All'udienza del 19/02/2024, il sottoscritto Arch. D'Alonzo Marcello, con studio in Via Gole di Celano, 10 - 65125 - Pescara (PE), email dalonzo.marcello@tiscali.it;marcello.dalonzo@tiscali.it, PEC marcello.dalonzo@archiworldpec.it, Tel. 0854154366 - 3285452126, Fax 0854154367, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescara (PE) - via Strada IACONE 13, edificio Unico, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42.47, 14.18)

Trattasi di fabbricato a 2 P. ft + Sottotetto, sito in via Strada Vicinale IACONE 13, PESCARA, distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 12 Part.IIa 956 Subb. 1, 2-3 Graffate, 4, Dove:

- Sub. 1 (appartamento S1-T-1) Categoria A/3
- Sub. 2 e 3 (appartamento e due piccoli locali e accessorio S1) Categoria A/3
- Sub. 4 (garage dotato di bagno e piccolo accessorio annesso S1) Categoria C/6

Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali nella parte retrostante della zona denominata "Gesuiti". La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità.

Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.

La vendita del bene NON è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescara (PE) - via Strada IACONE 13, edificio Unico, piano S1-T-1

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

La documentazione Catastale risultava mancante ma è stata acquisita dal sottoscritto Valutatore per cui si attesta che la documentazione di cui all'Ex art. 567 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di PESCARA al N. 214 P. 2 S. A Uff. 1 anno 1977 risulta che il giorno 12 del mese di Giugno dell'anno 1977 alle ore 12:15 hanno contratto matrimonio in PESCARA (PE)

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

e

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

## ANNOTAZIONI

Con provvedimento del Tribunale di PESCARA n. 573 / 2019 in data 28.05.2019 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

## CONFINI

Il Fabbricato nel suo insieme risulta a confine con: Via IACONE, Strada Privata, Prop. e, Part.IIa 804.

SALVO ALTRI O AVENTI CAUSA

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,02 mq	124,44 mq	1	124,44 mq	3,10 m	Terra
Balcone scoperto	14,68 mq	14,68 mq	0,25	3,67 mq	0,00 m	Terra
Veranda	9,63 mq	9,63 mq	0,45	4,33 mq	3,10 m	Terra
Balcone scoperto	33,22 mq	33,22 mq	0,15	4,98 mq	0,00 m	1
Soffitta	115,07 mq	134,50 mq	0,33	44,39 mq	1,80 m	1
Locale di deposito	9,47 mq	13,02 mq	0,20	2,60 mq	1,83 m	S1
Abitazione	48,10 mq	57,78 mq	1	57,78 mq	2,10 m	S1
Cantina	10,63 mq	17,05 mq	0,20	3,41 mq	2,00 m	S1
Autorimessa	21,55 mq	26,44 mq	0,50	13,22 mq	2,25 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>258,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>258,82 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/05/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 956, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 0,60 Piano T-1
Dal 30/06/1987 al 23/05/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1099, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 0,02 Piano S1
Dal 30/06/1987 al 23/05/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 956/1773, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 23,00 Piano S1
Dal 23/05/1989 al 15/07/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 956, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 0,60 Piano T-1

Dal 23/05/1989 al 21/09/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 956/1773, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 189,80 Piano S1
Dal 23/05/1989 al 21/09/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1099, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 0,02 Piano S1
Dal 15/07/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 956, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 0,60 Piano T-1
Dal 21/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1099, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 24,79 Piano S1
Dal 21/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 956/1773, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 189,80 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 10/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 956, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 24,79 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 10/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 956/1773, Sub. 2/3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 189,80 Piano S1 Graffato SI
Dal 01/01/1992 al 29/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 956, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 548,73 Piano S1-T-1
Dal 10/01/2005 al 29/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 956, Sub. 2/3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 189,80 Piano S1 Graffato SI

Dal <b>10/01/2005</b> al <b>29/06/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 956, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 24,79 Piano S1
Dal <b>29/06/2013</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 956, Sub. 2/3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 189,80 Piano S1 Graffato SI
Dal <b>29/06/2013</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 956, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 54.874,00 Piano S1-T-1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>10/04/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 956, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 188 mq Rendita € 548,74 Piano S1-T-1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>10/04/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 956, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 21 mq Rendita € 24,79 Piano S1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>10/04/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 956, Sub. 2/3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 189,80 Piano S1 Graffato SI

Attenzione: la proprietà indicata per i Vari Sub. deve essere alla sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduta per cui si dovrà compiere la voltura dei sub. 1, 2 e 3, 4 alla sola suddetta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	956	1	3	A3	2	8,5	188 mq	548,74 €	S1-T-1	NO
	12	956	2/3	3	A3	1	3,5	59 mq	189,8 €	S1	SI
	12	956	4	3	C6	2	16	21 mq	24,79 €	S1	NO

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità dallo stato riportato nelle planimetrie catastali:

- Sub. 1 nella realtà risulta la presenza di un ulteriore bagno alla fine del corridoio, non riportato in PLN oltre a delle difformità nelle aperture del soggiorno e della cucina che sono risultate notevolmente piu' ampie e senza infissi.
- Sub. 2 e 3 risulta l'assenza del muro divisorio del soggiorno/tinello dal corridoio di ingresso, non riportato in PLN
- Sub. 4 risultano delle difformità sia nella conformazione della porta di ingresso con dimensioni di larghezza di 0,80 mt., nella presenza di un bagno e sia nella destinazione del locale che è risultata abitativa con presenza di un cucinotto. Inoltre esiste un altro locale collegato internamente e con apertura verso l'esterno da circa mq. 5,90 lordi.

Tali difformità dovranno essere sanate con Variazione catastale Docfa per variazione e ampliamento.

Le suddette difformità verranno analizzate nei paragrafi successivi per la verifica della rispondenza Urbanistica,

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

### PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.



## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato nel suo insieme risulta in buono stato di conservazione ma dovrà essere ultimato lo stato interno della soffitta ad oggi risultante al grezzo.

Inoltre dovranno essere sottoposti a manutenzioni i vari ripostigli dell'edificio.

Per il resto il fabbricato è in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'Immobile pignorato non risulta ne' inserito in contesto condominiale ne' avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene in oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Gli Immobili Pignorati si presentano in buone condizioni statiche. Con Normali Fondazioni per il fabbricato realizzato in Muratura portante, Tamponature in Laterizio ed una buona esposizione del fabbricato ai quattro lati. Le strutture verticali risultano realizzate in muratura portante, solai in latero cemento, la copertura in travi di legno e tegole in laterizio senza isolamento. Le pareti interne risultano intonacate di tipo civile con tinteggiatura finale. Le pavimentazioni in piastrelle in Monocottura ceramica. Infissi interni ed esterni in legno, con doppi vetri e accesso al piano seminterrato e all'ex garage con porta in alluminio e vetro. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il pianerottolo al piano terra attraverso balcone porticato e al piano seminterrato da spazio comune di manovra, come pure al locale ex garage del fabbricato. Gli impianti elettrico, idrico, termico risultano a norma. L'accesso al Fabbricato, da scala esterna su via Iacone 13 dal piano a livello stradale, di cui ai locali in oggetto di stima, risulta recintato completamente e dotato di cancello di accesso carrabile da rampa esterna e pedonale da cancello coperto al giardino nella parte anteriore del fabbricato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'Immobile risulta occupato dal debitore esecutato: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1990 al 10/04/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Anchini Francesco	21/09/1990	38254	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare	11/10/1990	7258	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 15/04/1991 al 10/04/2024	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescara	15/04/1991	48	407
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/04/1991		3658
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2023 al 10/04/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione Tacita di Eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciampini Egidio	31/01/2007	223030	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara	04/08/2023	8691	
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescara il 01/12/2000  
Reg. gen. 14531 - Reg. part. 2633  
Quota: 100  
Importo: € 175.595,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: D'Ambrosio Massimo  
Data: 30/11/2000  
N° repertorio: 41699
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a PESCARA il 20/02/2003  
Reg. gen. 2921 - Reg. part. 358  
Quota: 100  
Importo: € 136.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Erminia Amicarelli  
Data: 18/02/2003  
N° repertorio: 86418
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione Garanzia di Mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 01/02/2007  
Reg. gen. 1860 - Reg. part. 305  
Quota: 100  
Importo: € 225.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Ciampini Biagio  
Data: 31/01/2007  
N° repertorio: 223030

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo Fondiario

Iscritto a Pescara il 15/02/2007  
Reg. gen. 3056 - Reg. part. 458  
Quota: 100

Importo: € 225.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Ciampini Biagio  
Data: 31/01/2007  
N° repertorio: 223030

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Pescara il 27/03/2023  
Reg. gen. 4835 - Reg. part. 3295  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di 1 Trascrizione e di 4 Iscrizioni e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 434,00 €.

in quanto da informazioni assunte presso l'agenzia delle entrate  
la TASSAZIONE ANNOTAZIONI DEI DECRETI DI TRASFERIMENTO

Cancellazione (o restrizione di beni) di trascrizioni:

Codice T91T 59,00

Codice T92T 200,00

Codice T93T 35,00

Tale tassazione è fissa e pertanto si applica in tutti i tipi di cancellazioni o restrizioni di formalità che si trascrivono (pignoramenti, sequestri...)

Cancellazione (o restrizione di beni) di iscrizioni volontarie (mutui con Banche):

Codice T93T 35,00

Cancellazione di ipoteche NON derivanti da mutui:

Codice T91T 59,00

Codice T93T 35,00

Codice T92T 0,50% dell'importo garantito (quello che si trova alla casella "totale" nell'ipoteca originaria) con un minimo di 200,00. Gli importi devono sempre essere arrotondati.

(es. ipoteca iscritta per Euro 60.000,00 e prezzo di aggiudicazione di Euro 100.000,00. Lo 0,50% si applicherà in questo caso sull'importo garantito che è più basso, quindi avremo un'imposta ipotecaria di Euro 300,00)

## NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione Urbanistica della zona risulta, dopo esamina attenta della Zonizzazione del PRG Vigente alla data di Oggi (aggiornamento variante al PRG approvata DCC 26/2020) a Zona B3 Completamento e Recupero, art. Art. 33 – SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO

1. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. omiss

3. In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

4. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice.

Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare:

- un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate;

Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri:

- indice minimo di permeabilità pari al 40%;

- rapporto massimo di copertura pari al 50%

- rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf.

Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.)

Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00.

Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30

Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30.

5. omiss

6. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

7. In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei soli casi in cui sia stata realizzata la

dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

8. omiss

9. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente.

Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente.

Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

10. Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso.

11. Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità' degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo.

12. Per gli edifici realizzati nell'ambito del Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dopo accesso agli atti presso il Comune di Pescara in data 20/03/2024 e l'acquisizione fotografica degli atti presenti in Comune, che si allegano alla pratica, si è verificato quanto segue:

Il Fabbricato, dove i locali sono ubicati, era stato realizzato originariamente, per una parte, con il Progetto approvato il 22/11/1961 dal Comune di Pescara all'allora Strada Vicinale Garibaldi .

Successivamente al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia al Prot. N. 50913/3/6109/Urb/2320 del 17/Nov/1970 relativa: "alla realizzazione di un ampliamento di una casetta ricadente in Zona ad Estensiva a Casette" in strada vic. Garibaldi (colle Marino) a Pescara. Che prevedeva la realizzazione finale di un Fabbricato ad un piano fuori terra di un'abitazione dotata di una zona in seminterrato e copertura a due falde del fabbricato.

Successivamente, in data 29/10/2002 è stata rilasciata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con N. 2733 la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47, che prevedeva la Sanatoria di:

- Garage di mq. 15,44 anno 1966
- Ripostiglio di mq. 7,84 anno 1982
- Locali Ripostiglio mq. 11,28 anno 1966
- Ampliamento della s.u.r. di mq. 45,30 (P. S1) anno 1971
- Variazioni Prospettiche anno 1971.

In cui, come da Elaborato Grafico a Firma del Geo. Florindi Fabio, in allegato alla pratica, venivano descritti tali opere Sanate.

In data 25/06/1986 acquisita dal Comune di Pescara al Prot. 14905 del 10/07/1986 Sez. 1° in archivio al prot. 67700 del 7/7/1986 i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunicavano che in data antecedente il 1977 erano state apportate variazioni interne alle tramezzature nell'appartamento che non modificavano la destinazione d'uso, non pregiudicavano la statica del fabbricato e non aumentavano la sup. utile.

Alla domanda di Condonò Edilizio, comunque, veniva a suo tempo allegato l'accatastamento del fabbricato con

data 25/03/1986 che non corrispondeva a quello disponibile ad oggi presso l'Agenzia del Territorio, per la mancanza della scala di collegamento al piano soffitta e del piano soffitta stesso presentato in data 10/05/1986 sempre a firma del Geom. Granchelli Gabriele.

Successivamente, in data 06/05/1982, veniva presentata la Richiesta da parte dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di un muro di contenimento della recinzione, da realizzare nella parte a confine con Via Strada Iacone (allora Str. Vicinale Garibaldi) e parte della strada privata adiacente, approvato con Autorizzazione Edilizia n. 0267/82 del 06/05/1982.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

All luce delle documentazioni acquisite presso il Comune di Pescara con accesso agli atti del 20/03/2024 e delle PLN Catastali acquisite in data 20/02/2024 dal sottoscritto, risultano da Sanare:

Catastalmente:

-Variazioni Interne nell'abitazione al Piano Terra quali la presenza di altro bagno, differenze dimensionali nelle porte vuote del Soggiorno e della cucina

-Variazione di destinazione d'uso e di conformazione planimetrica, del garage da garage a locali residenziali, con presenza di bagno e attrezzature di cucina.

-Realizzazione di un locale per lordi mq. 5,90 aderente e collegato al garage stesso.

Tali difformità sono sanabili attraverso la semplice presentazione di un DOCFA per Variazione e ampliamento presso l'Agenzia del Territorio.

Urbanisticamente

-Variazioni delle tramezzature e aperture interne all'appartamento al PT. (sanabile con CILA Interna)

-Scala di collegamento e balcone nel soffitto al piano primo, oltre alla sua conformazione interna. (sanabile con CILA per realizzazione di accessori non volumetrici)

-Variazione di destinazione d'uso e di conformazione planimetrica, del garage da garage a locali residenziali, con presenza di bagno e attrezzature di cucina individuabile come aumento di Volumetria residenziale del fabbricato.

-Realizzazione di un locale per lordi mq. 5,90 aderente e collegato al garage stesso, individuabile come aumento di Volumetria residenziale del fabbricato.

Le Difformità da presentare con CILA sono ottenibili in quanto assentibili all'epoca dell'abuso e ad oggi.

Le restanti difformità, a parere del sottoscritto, Non sono sanabili in quanto aumento di Volumetria residenziale, a meno di autorizzazioni da parte del Comune di Pescara eventualmente ottenibili.

Gli impianti sono risultati a norma.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescara (PE) - via Strada IACONE 13, edificio Unico, piano S1-T-1 Trattasi di fabbricato a 2 P. ft + Sottotetto, sito in via Strada Vicinale IACONE 13, PESCARA, distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 12 Part.IIIa 956 Subb. 1, 2-3 Graffate, 4, Dove: - Sub. 1 (appartamento S1-T-1) Categoria A/3 -Sub. 2 e 3 (appartamento e due piccoli locali e accessorio S1) Categoria A/3 -Sub. 4 (garage dotato di bagno e piccolo accessorio annesso S1) Categoria C/6 Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali nella parte retrostante della zona denominata "Gesuiti". La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 956, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3, Graffato NO - Fg. 12, Part. 956, Sub. 2/3, Zc. 3, Categoria A3, Graffato SI - Fg. 12, Part. 956, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6, Graffato NO Valore di stima del bene: € 295.054,80

Trattasi di fabbricato a 2 P. ft + Sottotetto, sito in via Strada Vicinale IACONE 13, PESCARA, distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 12 Part.IIIa 956 Subb. 1, 2-3 Graffate, 4, Dove:

-Sub. 1 (appartamento S1-T-1) Categoria A/3

-Sub. 2 e 3 (appartamento e due piccoli locali e accessorio S1) Categoria A/3

-Sub. 4 (garage dotato di bagno e piccolo accessorio annesso S1) Categoria C/6

Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali nella parte retrostante della zona denominata "Gesuiti". La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie



Comunali risultano scarsi.

Risultano da Sanare:

Catastalmente:

-Variazioni Interne nell'abitazione al Piano Terra quali la presenza di altro bagno, differenze dimensionali nelle porte vuote del Soggiorno e della cucina

-Variazione di destinazione d'uso e di conformazione planimetrica, del garage da garage a locali residenziali, con presenza di bagno e attrezzature di cucina.

-Realizzazione di un locale per lordi mq. 5,90 aderente e collegato al garage stesso.

Tali difformità sono sanabili attraverso la semplice presentazione di un DOCFA per Variazione e ampliamento presso l'Agenzia del Territorio.

Con un Costo individuato in circa 350,00€

Urbanisticamente

-Variazioni delle tramezzature e aperture interne all'appartamento al PT. (sanabile con CILA Interna)

-Scala di collegamento e balcone nel soffitto al piano primo, oltre alla sua conformazione interna. (sanabile con CILA per realizzazione di accessori non volumetrici)

-Variazione di destinazione d'uso e di conformazione planimetrica, del garage da garage a locali residenziali, con presenza di bagno e attrezzature di cucina individuabile come aumento di Volumetria residenziale del fabbricato.

-Realizzazione di un locale per lordi mq. 5,90 aderente e collegato al garage stesso, individuabile come aumento di Volumetria residenziale del fabbricato.

Le Difformità da presentare con CILA sono ottenibili in quanto assentibili all'epoca dell'abuso e ad oggi.

Le restanti difformità, a parere del sottoscritto, Non sono sanabili in quanto aumento di Volumetria residenziale, a meno di autorizzazioni da parte del Comune di Pescara eventualmente ottenibili.

Con un Costo individuato in circa 5.000,00€

Il Valore di stima del bene è individuato in: € 295.054,80, all'interno del quale è stata già considerata la quota di circa 5.350,00 € per la regolarizzazione delle opere interne ed esterne come sopra descritte.

Il metodo Utilizzato per la presente Stima è quello del Market Comparison Approach (MCA), scelto per la sua attendibilità, consistente nella Valutazione attraverso la comparazione di 3 immobili simili con quello in stima, corretti nel loro Valore attraverso le loro caratteristiche Tecnico-Economiche, tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari degli immobili e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Tale Valore viene anche mediato dalla Valutazione ottenuta utilizzando i Valori OMI dell'Osservatorio Mobiliare Italiano, organo dell'Agenzia del Territorio Italiano. La Valutazione così ottenuta restituisce il più probabile Valore di Mercato del bene in stima (subject) con attendibilità di tipo scientifico, comparabile anche da qualsiasi altro soggetto stimatore.

Il Valore Finale del Bene in stima, nel suo insieme, viene indicato in € 295.054,80 che, restituiscono un Valore Finale di Stima quantificato in € 295.000,00 (valore arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pescara (PE) - via Strada IACONE 13, edificio Unico, piano S1-T-1	258,82 mq	1.140,00 €/mq	€ 295.054,80	100,00%	€ 295.054,80
				Valore di stima:	€ 295.054,80

---

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

NN



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 16/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. D'Alonzo Marcello



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescara (PE) - via Strada IACONE 13, edificio Unico, piano S1-T-1 Trattasi di fabbricato a 2 P. ft + Sottotetto, sito in via Strada Vicinale IACONE 13, PESCARA, distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 12 Part.IIa 956 Subb. 1, 2-3 Graffate, 4, Dove: - Sub. 1 (appartamento S1-T-1) Categoria A/3 -Sub. 2 e 3 (appartamento e due piccoli locali e accessorio S1) Categoria A/3 -Sub. 4 (garage dotato di bagno e piccolo accessorio annesso S1) Categoria C/6 Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali nella parte retrostante della zona denominata "Gesuiti". La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 956, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3, Graffato NO - Fg. 12, Part. 956, Sub. 2/3, Zc. 3, Categoria A3, Graffato SI - Fg. 12, Part. 956, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6, Graffato NO Destinazione urbanistica: La destinazione Urbanistica della zona risulta, dopo esamina attenta della Zonizzazione del PRG Vigente alla data di Oggi (aggiornamento variante al PRG approvata DCC 26/2020) a Zona B3 Completamento e Recupero, art. Art. 33 - SOTTOZONA B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO 1. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. 2. omiss 3. In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. 4. Nei lotti ineditati, l'indice fondiario (If) è pari a 2,00 mc/mq. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Gli interventi di nuova edificazione e ampliamento, devono rispettare: - un lotto minimo di mq 400,00 o di mq 300,00 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate; Gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi ai seguenti parametri: - indice minimo di permeabilità pari al 40%; - rapporto massimo di copertura pari al 50% - rapporto di densità arborea (A) pari a un albero ogni 100 mq di sf. Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.) Nei settori urbani 1, 2, 5, 6, 8, 9 l'altezza massima è m. 25,00. Nei settori urbani 3,4,7,10 l'altezza massima è di 15,30 Nell'ambito dei settori 4, 5, 7, 9 e 10, nelle zone soggette alla disciplina di cui al D.Lgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'altezza degli edifici non può essere superiore a m. 9,30. 5. omiss 6. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. 7. In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle presenti norme. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità. 8. omiss 9. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di

cui alla lett. g) del precedente art. 8, se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2). 10. Gli edifici o parti di essi destinati a housing sociale di cui alla all'art. 27 lett. a) delle presenti norme devono conservare tale destinazione. Non è ammesso in alcun caso il cambio d'uso. 11. Gli edifici realizzati nell'ambito dei PUE e piani attuativi collaudati ricadenti in zona b e c per i quali sia stata già ottenuta l'agibilità' degli edifici, sono disciplinati dal presente articolo. 12. Per gli edifici realizzati nell'ambito del Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - via Strada IACONE 13, edificio Unico, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 956, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3, Graffato NO - Fg. 12, Part. 956, Sub. 2/3, Zc. 3, Categoria A3, Graffato SI - Fg. 12, Part. 956, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6, Graffato NO	<b>Superficie</b>	258,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato nel suo insieme risulta in buono stato di conservazione ma dovrà essere ultimato lo stato interno della soffitta ad oggi risultante al grezzo. Inoltre dovranno essere sottoposti a manutenzioni i vari ripostigli dell'edificio. Per il resto il fabbricato è in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato a 2 P. ft + Sottotetto, sito in via Strada Vicinale IACONE 13, PESCARA, distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Pescara al Fg. 12 Part.lla 956 Subb. 1, 2-3 Graffate, 4, Dove: -Sub. 1 (appartamento S1-T-1) Categoria A/3 -Sub. 2 e 3 (appartamento e due piccoli locali e accessorio S1) Categoria A/3 -Sub. 4 (garage dotato di bagno e piccolo accessorio annesso S1) Categoria C/6 Descrizione Area: L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione residenziale/mista, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali nella parte retrostante della zona denominata "Gesuiti". La zona risulta servita da numerosi servizi e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è buona. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti diverse attività commerciali di prima e seconda necessità. Il Fabbricato risulta dotato di Parcheggio interno alla recinzione, mentre quelli sulle vie Comunali risultano scarsi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'Immobile risulta occupato dal debitore esecutato: **** Omissis ****		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescara il 01/12/2000  
Reg. gen. 14531 - Reg. part. 2633  
Quota: 100  
Importo: € 175.595,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: D'Ambrosio Massimo  
Data: 30/11/2000  
N° repertorio: 41699
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a PESCARA il 20/02/2003  
Reg. gen. 2921 - Reg. part. 358  
Quota: 100  
Importo: € 136.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Erminia Amicarelli  
Data: 18/02/2003  
N° repertorio: 86418
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione Garanzia di Mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 01/02/2007  
Reg. gen. 1860 - Reg. part. 305  
Quota: 100  
Importo: € 225.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Ciampini Biagio  
Data: 31/01/2007  
N° repertorio: 223030
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescara il 15/02/2007  
Reg. gen. 3056 - Reg. part. 458  
Quota: 100  
Importo: € 225.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Ciampini Biagio  
Data: 31/01/2007  
N° repertorio: 223030

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Pescara il 27/03/2023

Reg. gen. 4835 - Reg. part. 3295

Quota: 100

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

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

Formalità a carico della procedura