
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Nicco Margherita, nell'Esecuzione Immobiliare 258/2015 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Lotto 1 | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Confini | 5 |
| Consistenza | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Dati Catastali | 8 |
| Stato conservativo | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 8 |
| Stato di occupazione | 9 |
| Provenienze Ventennali | 9 |
| Formalità pregiudizievoli | 11 |
| Normativa urbanistica | 14 |
| Regolarità edilizia | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali | 15 |
| Lotto 2 | 16 |
| Descrizione | 16 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 16 |
| Titolarità | 16 |
| Confini | 16 |
| Consistenza | 17 |
| Cronistoria Dati Catastali | 17 |
| Dati Catastali | 19 |
| Stato conservativo | 19 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 19 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 19 |
| Stato di occupazione | 20 |
| Provenienze Ventennali | 20 |
| Formalità pregiudizievoli | 23 |
| Normativa urbanistica | 25 |
| Regolarità edilizia | 25 |
| Vincoli od oneri condominiali | 27 |

| | |
|--|----|
| Lotto 3 | 28 |
| Descrizione..... | 28 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 28 |
| Titolarità..... | 28 |
| Confini | 28 |
| Consistenza | 29 |
| Cronistoria Dati Catastali | 29 |
| Dati Catastali..... | 31 |
| Stato conservativo..... | 31 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 31 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 31 |
| Stato di occupazione..... | 33 |
| Provenienze Ventennali..... | 33 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 35 |
| Normativa urbanistica..... | 38 |
| Regolarità edilizia..... | 38 |
| Vincoli od oneri condominiali | 40 |
| Stima / Formazione lotti..... | 41 |
| Lotto 1 | 41 |
| Lotto 2 | 42 |
| Lotto 3 | 43 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 44 |
| Riepilogo bando d'asta | 46 |
| Lotto 1 | 46 |
| Lotto 2 | 46 |
| Lotto 3 | 46 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 258/2015 del R.G.E..... | 48 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 487.245,00 | 48 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 453.608,80 | 48 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.381.655,00 | 49 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 50 |
| Bene N° 1 - Capannone ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 11..... | 50 |
| Bene N° 2 - Capannone ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 13..... | 51 |
| Bene N° 3 - Complesso industriale ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 15..... | 53 |

INCARICO

All'udienza del 09/01/2018, il sottoscritto Arch. Di Nicco Margherita, con studio in Via Catania, 24 - 65121 - Pescara (PE), email margherita.dinicco@gmail.com, PEC margherita.dinicco@archiworldpec.it, Tel. 085 295 202, Fax 085 29 34 714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Nell'udienza del 09/05/2023 l'Ill.mo Sig. G.E. ha dato incarico alla scrivente di "procedere al frazionamento dei beni in tre lotti" e nell'udienza del 26/09/2023 di "effettuare il frazionamento ed il nuovo accatastamento".

In ottemperanza all'incarico ricevuto si è proceduto, unitamente all'ausiliare del sottoscritto CTU, Geom. Gino Di Matteo, ad effettuare rilievo topografico con strumentazione GNSS (Global Navigation Satellite System) dell'immobile oggetto di pignoramento.

E' stato successivamente redatto e depositato presso il Catasto Terreni il Tipo di Frazionamento approvato in data 13/11/2023 Pratica N. PE0085032, notificato al Comune di Manoppello a mezzo pec (Allegato 1).

Dall'originaria particella 259 del foglio 2, di superficie complessiva mq 16.560,0 sono scaturiti tre lotti di terreni individuati al Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

- Foglio 2 particella 1253 (ente urbano) – superficie complessiva mq 2.728,0 (di cui mq 250,0 circa posti oltre la recinzione lato Sud ed occupati dalla sede stradale di via Teramo);
- Foglio 2 particella 1252 (ente urbano) – superficie complessiva mq 4.630,0 (di cui mq 245,0 circa posti oltre la recinzione lato Sud ed occupati dalla sede stradale di via Teramo);
- Foglio 2 particella 259 (ente urbano) – superficie complessiva mq 9.202,0 (di cui mq 485,0 circa posti oltre la recinzione lati Nord-Est e Sud ed occupati dalla sede stradale di via Teramo).

E' stato quindi redatto e depositato presso il Catasto Fabbricati il nuovo accatastamento, approvato in data 15/11/2023 Pratica n. PE0086860 (Allegato 2), a seguito del quale, dall'originaria unità immobiliare, individuata dal Foglio 2 particella 259 sub 8, sono derivate tre unità immobiliari con i seguenti nuovi identificativi catastali :

- Foglio 2 particella 1253, categoria D/1, Rendita € 4.311,60;
- Foglio 2 particella 1252, categoria D/1, Rendita € 3.095,18;
- Foglio 2 particella 259 sub 9, categoria D/1, Rendita € 8.608,34

In data 16/11/2023 è stato, infine, effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento procedendo alla ubicazione/individuazione dei vertici delle linee dividenti di confine tra le aree di pertinenza dei tre lotti con redazione di rilievo fotografico e planimetria di riferimento (Allegato 1).

Si riporta di seguito la perizia di stima aggiornata relativa alle suddette unità immobiliari suddivisa in N. 3 lotti.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 11
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 13
- **Bene N° 3** - Complesso industriale ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 15

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 11



DESCRIZIONE

Capannone con corte di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Manoppello (PE), Località Manoppello Scalo via Teramo 11, in zona suburbana servita da strada pubblica.

Il capannone è costituito da una zona destinata alla lavorazione ed una zona, accessibile dal lato Sud-Est, suddivisa in ricezione/esposizione, locale tecnico, cucina, mensa e servizi, con soprastante piano soppalco (primo piano), accessibile da scala interna in legno, utilizzato ad uffici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/09/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Alfredo Bruno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina a Sud-Ovest con via Teramo; a Nord/Ovest con l'immobile individuato dal foglio 2 particella 26 di proprietà **** Omissis ****; a Nord/Est con l'immobile individuato dal foglio 2 particella 1252 intestato a **** Omissis ****; a Sud-Est con l'immobile individuato dal foglio 2 particella 25 di proprietà **** Omissis ****; salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|------------------|
| Zona lavorazione | 425,88 mq | 437,53 mq | 1 | 437,53 mq | 0,00 m | Terra |
| Ricezione/esposizione e servizi | 164,02 mq | 186,49 mq | 1.2 | 223,79 mq | 0,00 m | Terra |
| Uffici | 130,32 mq | 163,39 mq | 1.2 | 196,07 mq | 2,82 m | Primo (soppalco) |
| Corte di pertinenza esclusiva | 2103,98 mq | 2103,98 mq | 0,076 | 159,90 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1017,29 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1017,29 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Altezze interne: h 6,92 m circa (all'intradosso della trave di sostegno del tegolo di copertura - zona lavorazione) - h 3,99 m circa (all'intradosso del tavolato di calpestio 1° piano - zona ricezione/esposizione al piano terra); h 2,70 m circa (controsoffitto - cucina e mensa al piano terra); h 2,82 m circa (controsoffitto al piano primo).

Per la superficie della zona destinata a ricezione/esposizione e servizi al piano terra e quella del piano primo utilizzata ad uffici, è stato considerato un incremento pari al 20% essendo dette superfici caratterizzate da un livello di qualità (rifiniture e impianti) superiore rispetto alla zona destinata alla lavorazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 22/08/1991 al 21/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 2.995,45 Piano T |
| Dal 22/08/1991 al 21/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 6.455,71 Piano T |
| Dal 15/07/1994 al 30/11/1999 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 3 Categoria D1 |
| Dal 30/11/1999 al 21/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 12.942,41 Graffato T |
| Dal 21/06/2004 al 21/06/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 5 Categoria D1 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Rendita € 12.678,00 |
| Dal 21/06/2005 al 25/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 17.020,00 |
| Dal 25/10/2005 al 20/09/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 12.678,00 |
| Dal 20/09/2007 al 14/05/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 7 Categoria D1 Rendita € 1.650,00 Piano T |
| Dal 20/09/2007 al 14/05/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 6 Categoria D7 Rendita € 17.500,00 Piano T |
| Dal 14/05/2009 al 12/01/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 12.678,00 Piano T |
| Dal 12/01/2010 al 06/03/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.393,80 Piano T |
| Dal 06/03/2012 al 10/08/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.096,80 Piano T |
| Dal 10/08/2012 al 13/02/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.096,80 Piano T |
| Dal 13/02/2017 al 20/10/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.096,80 Piano T |
| Dal 20/10/2022 al 16/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.096,80 Piano T |
| Dal 16/11/2023 al 16/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1253 Categoria D1 Rendita € 4.311,60 Piano T-1 |

Il titolare catastale è la Sig.ra **** Omissis **** e corrisponde al titolare 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 |
| | 2 | 1253 | | | D1 | | | | 4311,6 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Nell'ambito della redazione del nuovo accatastamento delle unità immobiliari effettuato dalla scrivente si è provveduto altresì ad eliminare le difformità al tempo rilevate nei precedenti elaborati (planimetrie) ed indicate nella perizia di stima depositata in data 05/11/2022, per cui ad oggi sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le attuali planimetrie catastali.

Conseguentemente, gli oneri per la regolarizzazione catastale indicati nella perizia di stima datata 05/11/2022 non sono più da considerare nel deprezzamento dei beni stimati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

Si segnala la presenza di esisti di infiltrazioni sulla copertura nella zona lavorazione e sui soffitti controsoffittati dei vani al piano terra posti in corrispondenza della parete di separazione con l'adiacente capannone di vecchia realizzazione (Bene N. 2).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita per Notaio Carlo Pretaroli del 18/02/1971 Rep. n. 20972, trascritto a Chieti il 18/03/1971 N. 3999 R.P., con cui il Sig. **** Omissis **** ha acquistato "un appezzamento di terreno in agro di Manoppello Scalo, alla Contrada Piana della Stazza (...). In catasto alla Partita 5271 foglio 2 particella 259 ettari 1.65.60" leggesi che:

"A carico del terreno oggetto del presente atto ed a favore del terreno a valle (foglio 2 particella 26) costituente la residua proprietà delle venditrici viene imposta una servitù di attraversamento di acqua a scopo irriguo. Tale servitù verrà esercitata mediante canaletto, il cui tracciato sarà stabilito dal proprietario del fondo servente e consentirà l'irrigazione del fondo dominante con presa d'acqua dal canale di Bonifica."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CAPANNONE

Esposizione: accessi sui lati Sud-Est e Sud-Ovest; aperture finestrate su tre lati (Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest);

Altezze interne: h 6,92 m circa (all'intradosso della trave di sostegno del tegolo di copertura - zona lavorazione) - h 3,99 m circa (all'intradosso del tavolato di calpestio 1° piano - zona ricezione/esposizione al piano terra); h 2,70 m circa (controsoffitto - cucina e mensa al piano terra); h 2,82 m circa (controsoffitto al piano primo);

Str. verticali: pilastri in c.a.p.;

Copertura: a doppia falda con tegoli in c.a.p.;

Manto di copertura: impermeabilizzato;

Pareti esterne: pannelli prefabbricati orizzontali e finitura esterna in ghiaietto di fiume lavato;

Pavimenti: industriale antiusura in quarzo rosso nella zona lavorazione;

Infissi: porte esterne in profilati di ferro; finestre in profilati di alluminio;

In corrispondenza dell'accesso lato Sud-Est è presente una zona costituita, al piano terra, da ricezione/esposizione, cucina, mensa e locale tecnico, con soprastante piano soppalco (primo piano), accessibile da scala interna in legno, utilizzato ad uffici nonché i servizi al piano terra.

Detta zona presenta pavimenti in parquet laminato, pareti intonacate al civile e tinteggiate; controsoffittatura nei vani cucina, mensa, spogliatoio, antibagni e negli uffici al piano primo in pannelli di fibra minerale con punti luce incassati; nei servizi al piano terra i pavimenti e rivestimenti sono in marmo; le porte interne al piano terra sono del tipo tamburato. Gli uffici al piano primo presentano pareti divisorie in pannelli modulari in alluminio e vetro.

Impianti: nella zona lavorazione è presente l'impianto elettrico fuori-traccia; nella restante zona sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed igienico sanitario e di condizionamento.

CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA

La corte pertinenziale è delimitata da recinzione su tutti i lati, con accesso carrabile sul lato Sud-Ovest (via Teramo civico 11), con pavimentazione in conglomerato bituminoso e con aree attrezzate a verde su tre lati del lotto.

Sul lato Sud, parte della corte esclusiva posta oltre la recinzione (per mq 250,0 circa) risulta occupata dalla sede stradale di via Teramo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/03/2017
- Scadenza contratto: 28/02/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.500,00

All'art. 2 del contratto leggesi che "La locazione viene fissata e stabilita in anni 6 (sei) con inizio dal 01/03/2017 e terminerà il 28/02/2023 (...)" e all'art. 9 leggesi che "Alla prima scadenza, il contratto viene rinnovato tacitamente alle medesime condizioni salvo adeguamento Istat come per legge (...)".

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 18/02/1971 al 10/08/2012 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Carlo Pretaroli | 18/02/1971 | 20972 | 9085 |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Chieti | 18/03/1971 | | 3999 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Chieti | 04/03/1971 | 481 | 3 |
| Dal 10/08/2012 al 10/08/2012 | **** Omissis **** | Costituzione in trust di beni immobili | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Daniela Giampietro | 10/08/2012 | 9851 | 6958 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 13/08/2012 | 11051 | 8351 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 10/08/2012 al 13/02/2017 | **** Omissis **** | Costituzione di vincolo in trust | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Daniela Giampietro | 10/08/2012 | 9851 | 6958 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 13/08/2012 | 11052 | 8352 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/02/2017 al 20/10/2022 | **** Omissis **** | Atto modificativo di "trust" | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Cardella | 13/02/2017 | 8105 | 5422 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 27/02/2017 | 2476 | 1698 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/10/2022 al 07/11/2023 | **** Omissis **** | Sostituzione di Trustee | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni De Matteis | 20/10/2022 | 76358 | 40776 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 14/11/2022 | 18220 | 12982 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 08/11/2023 (aggiornata al 07/11/2023) si evince che dopo la data di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 07/10/2015 N. 11658 R.G. - N. 7860 R.P., risultano trascritti/iscritti i seguenti atti:

- 1) - Trascrizione: DOMANDA GIUDIZIALE - pubblico ufficiale Tribunale di Chieti Ufficio NEP del 21/10/2015 Rep. N. 1649/2015, trascritta a Pescara il 05/07/2016 N. 8258 R.G. - N. 5426 R.P., a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro **** Omissis ****;
- 2) - Trascrizione: MODIFICA DI TRUST - pubblico ufficiale Notaio Giuseppe Cardella del 13/02/2017 Rep. N. 8105/5455, trascritto a Pescara il 27/02/2017 N. 2476 R.G. - N. 1698 R.P., a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****;
- 3) - Iscrizione: IPOTECA LEGALE - pubblico ufficiale Soget Spa Società di Gestione Entrate e Tributi dell'11/09/2019 Rep. N. 303754/1, iscritta a Pescara il 15/10/2019 N. 14904 R.G. - N. 2033 R.P., a favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI contro **** Omissis ****;
- 4) - Trascrizione: MODIFICA DI TRUST - pubblico ufficiale Notaio Giovanni De Matteis del 20/10/2022 Rep. N. 76358/40776, trascritto a Pescara il 14/11/2022 N. 18220 R.G. - N. 12982 R.P., a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.
- 5) - Annotazione a trascrizione - PROVVEDIMENTO DI DISSEQUESTRO - pubblico ufficiale Tribunale di Pescara del 14/04/2023 Rep. 6400, trascritto a Pescara il 20/04/2023 N. 6224 R.G. - N. 1267 R.P..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescara il 30/03/2006
Reg. gen. 6668 - Reg. part. 1458
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 4,055 %
Rogante: Alfredo Pretaroli
Data: 27/03/2006
N° repertorio: 72529
N° raccolta: 32467
Note: Immobili gravati: - Opifici siti in Manoppello (PE) - Catasto Fabbricati foglio 2 particella 259 sub 5
- Terreno sito in Manoppello (PE) - Catasto Terreni foglio 2 particella 259 - consistenza 1 ettari 65 are 60 centiare.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 24/09/2010
Reg. gen. 16161 - Reg. part. 3909
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 10/08/2010
N° repertorio: 5879
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 02/05/2011
Reg. gen. 6736 - Reg. part. 1162
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 10/08/2010
N° repertorio: 5879
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 Intr. dall'art. 16 DLGS N. 46 del 26/02/99
Iscritto a Pescara il 15/10/2019
Reg. gen. 14904 - Reg. part. 2033
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 149.526,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 74.763,33
Rogante: SOGET Spa Società di Gestione Entrate

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 11/09/2019
N° repertorio: 303754/1

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 22/09/2014
Reg. gen. 9582 - Reg. part. 6814
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che è stato indicato quale soggetto contro: **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Pescara il 30/04/2015
Reg. gen. 4884 - Reg. part. 3426
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto giudiziario - Decreto di sequestro preventivo art. 321 c.p.p.**
Trascritto a Pescara il 13/05/2015
Reg. gen. 5459 - Reg. part. 3782
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro preventivo**
Trascritto a Pescara il 02/07/2015
Reg. gen. 7632 - Reg. part. 5230
Quota: 3,104/100 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto giudiziario - Decreto di sequestro preventivo art. 321 c.p.p.**
Trascritto a Pescara il 07/07/2015
Reg. gen. 7813 - Reg. part. 5331
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 07/10/2015
Reg. gen. 11658 - Reg. part. 7860
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Pescara il 05/07/2016
Reg. gen. 8258 - Reg. part. 5426
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Annotazioni a trascrizioni

- **Provvedimento di dissequestro**
Trascritto a Pescara il 20/04/2023
Reg. gen. 6224 - Reg. part. 1267
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

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

- Ipoteca volontaria del 30/03/2006 n. 1458 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00
- Ipoteca giudiziale del 24/09/2010 N. 3909 R.P.: oneri di cancellazione = € 7.594,00
- Ipoteca giudiziale del 02/05/2011 N. 1162 R.P.: oneri di cancellazione = € 2.094,00
- Pignoramento immobiliare del 22/09/2014 N. 6814 R.P.: oneri di cancellazione = € 294,00
- Pignoramento immobiliare del 07/10/2015 N. 7860 R.P.: oneri di cancellazione = € 294,00
- Ipoteca legale del 15/10/2019 N. 2033 R.P.: oneri di cancellazione = € 842,00

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manoppello (PE) in data 25/10/2022 Prot. N. 58/2022, si evince che il complesso immobiliare oggetto di pignoramento ricade in: Parte "Zona d2.1 completamento produttivo per tu1" per mq 16120 - Art. 52 N.T.A. e Parte "Viabilità e Parcheggio" per mq 440 - Art. 59 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.

Il capannone è stato realizzato a seguito di progetto approvato con C.E. N. 36 del 07/04/1993 intestato al Sig. **** Omissis **** riguardante la "Demolizione e ricostruzione di fabbricato industriale."

E' stata rilasciata l'Autorizzazione di abitabilità o agibilità pratica N. 68/94 del 18/03/1994 relativa a "capannone - mq 580 - uso produttivo."

E' stata inoltre presentata la comunicazione di inizio attività C.I.L.A. - per interventi di edilizia libera - protocollata al Comune di Manoppello il 16/03/2017 al N. 0003883 - a nome di **** Omissis **** avente ad oggetto "Rifacimento bagni e manutenzione straordinaria impianti elettrico, impianto idrico, climatizzazione, coibentazione pareti interne, sistemazione area esterna." di cui non risulta reperito il grafico di progetto.

Seppur l'impianto plano-altimetrico risulta pressoché coincidente, nei limiti della tolleranza di legge (dPR n. 380/01 art. 34 bis), non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di cui alla C.E. N. 36 del 07/04/1993 per la presenza delle seguenti difformità:

- risulta accorpata, a scapito dell'adiacente capannone di vecchia costruzione, la superficie del blocco dei servizi igienici, il quale presenta una diversa distribuzione interna;

- risulta realizzato un divisorio fra l'area destinata a ricezione/esposizione e la zona lavorazione;
- risulta una diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di zona ricezione/esposizione, locali destinati a mensa, cucina, spogliatoio, antibagno e locale tecnico;
- risulta realizzato un'ulteriore piano (piano primo) accessibile da una gradinata interna in legno, destinato ad uffici.

Occorre procedere alla presentazione di progetto in sanatoria per legittimare le difformità rilevate e descritte, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 12.000,00, comprensivi di diritti tecnici e di segreteria, sanzione amministrativa, oneri per il costo di costruzione e di urbanizzazione per la maggior superficie del piano primo (soppalco), onorario professionale e relativo contributo previdenziale e IVA nella misura di legge.

Occorre procedere alla presentazione di progetto in sanatoria presso l'ufficio del genio civile per l'ottenimento dell'autorizzazione sisma relativa al piano primo (soppalco) e per l'avvenuta apertura di un ulteriore varco nei vani servizi, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 7.400,00, comprensivi di diritti tecnici, di segreteria e bolli, sanzione amministrativa, onorario professionale per il progetto in sanatoria e onorario professionale per il collaudo statico e relativi contributi previdenziali e IVA nella misura di legge.

Infine, si deve procedere alla richiesta di rilascio di una nuova agibilità, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 2.000,00, comprensivi di diritti tecnici e di segreteria, certificazione conformità degli impianti, onorario professionale e relativo contributo previdenziale e IVA nella misura di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 13



DESCRIZIONE

Capannone di vecchia costruzione con corte di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Manoppello (PE), Località Manoppello Scalo via Teramo 13, in zona suburbana servita da strada pubblica.

Il capannone è costituito da un corpo principale e da un adiacente corpo secondario, oltre alle tettoie poste sul lato Sud-Est (facciata principale) e sui lati Nord-Est e Nord-Ovest, in corrispondenza degli accessi.

All'interno del corpo principale, è presente un manufatto soppalcato, costituito al piano terra da un unico vano e al piano primo, accessibile da scala ad unica rampa, costituito da due vani e un wc. Il corpo secondario è costituito da un unico vano e servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/09/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Alfredo Bruno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Sud-Est con l'immobile individuato dal foglio 2 particella 25 di proprietà **** Omissis ****; a Sud/Ovest con l'immobile individuata dal foglio 2 particella 1253 intestato a **** Omissis ****; a Nord/Ovest con l'immobile individuato dal foglio 2 particella 26 di proprietà **** Omissis ****; a Nord/Est con l'immobile individuata dal foglio 2 particella 259 sub 9 intestato a **** Omissis ****; salvo altri.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|----------|
| Capannone | 921,93 mq | 966,17 mq | 1 | 966,17 mq | 0,00 m | T |
| Ammezzato | 33,66 mq | 36,22 mq | 1 | 36,22 mq | 2,30 m | Soppalco |
| Tettoie | 389,17 mq | 389,17 mq | 0.2 | 77,83 mq | 0,00 m | T |
| Corte di pertinenza esclusiva | 3274,66 mq | 3274,66 mq | 0,11875 | 388,87 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1469,09 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1469,09 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Altezze interne: h media 6,83 m circa (all'intradosso della trave reticolare curvilinea del corpo principale); h 3,50 m circa (all'intradosso della trave reticolare orizzontale del corpo secondario); h 2,94 m circa (piano terra del manufatto interno); h 2,30 m circa (piano ammezzato/soppalco del manufatto interno); h 3,09 m circa servizi nel corpo secondario;

Altezze tettoia lato Nord-Ovest: h min: 4,56 m; h max: 4,92 m (misurate secondo l'andamento della falda, all'estradosso delle travi reticolari);

Altezze tettoia lato Nord-Est: h min: 4,53 m; h max: 4,88 m (misurate secondo l'andamento della falda, all'estradosso delle travi reticolari);

Altezza tettoia lato Sud-Est: h media 4,91 alle falde.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 22/08/1991 al 21/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 2.995,45 Piano T |
| Dal 22/08/1991 al 21/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 6.455,71 Piano T |
| Dal 15/07/1994 al 30/11/1999 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 3 Categoria D1 |
| Dal 30/11/1999 al 21/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 12.942,41 Graffato T |
| Dal 21/06/2004 al 21/06/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 5 Categoria D1 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Rendita € 12.678,00 |
| Dal 21/06/2005 al 25/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 17.020,00 |
| Dal 25/10/2005 al 20/09/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 12.678,00 |
| Dal 20/09/2007 al 14/05/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 7 Categoria D1 Rendita € 1.650,00 Piano T |
| Dal 20/09/2007 al 14/05/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 6 Categoria D7 Rendita € 17.500,00 Piano T |
| Dal 14/05/2009 al 12/01/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 12.678,00 Piano T |
| Dal 12/01/2010 al 06/03/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.393,80 Piano T |
| Dal 06/03/2012 al 10/08/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.096,80 Piano T |
| Dal 10/08/2012 al 13/02/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.096,80 Piano T |
| Dal 13/02/2017 al 20/10/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.096,80 Piano T |
| Dal 20/10/2022 al 16/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.096,80 Piano T |
| Dal 16/11/2023 al 16/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 1252 Categoria D1 Rendita € 3.095,18 Piano T |

Il titolare catastale è la Sig.ra **** Omissis **** e corrisponde al titolare 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 |
| | 2 | 1252 | | | D1 | | | | 3095,18 € | T | |

Corrispondenza catastale

Nell'ambito della redazione del nuovo accatastamento delle unità immobiliari effettuato dalla scrivente si è provveduto altresì ad eliminare le difformità al tempo rilevate nei precedenti elaborati (planimetrie) ed indicate nella perizia di stima depositata in data 05/11/2022, per cui ad oggi sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le attuali planimetrie catastali.

Conseguentemente, gli oneri per la regolarizzazione catastale indicati nella perizia di stima datata 05/11/2022 non sono più da considerare nel deprezzamento dei beni stimati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita per Notaio Carlo Pretaroli del 18/02/1971 Rep. n. 20972, trascritto a Chieti il 18/03/1971 N. 3999 R.P., con cui il Sig. **** Omissis **** ha acquistato "un appezzamento di terreno in agro di Manoppello Scalo, alla Contrada Piana della Stazza (...). In catasto alla Partita 5271 foglio 2 particella 259 ettari 1.65.60" leggesi che:

"A carico del terreno oggetto del presente atto ed a favore del terreno a valle (foglio 2 particella 26) costituente la residua proprietà delle venditrici viene imposta una servitù di attraversamento di acqua a scopo irriguo. Tale servitù verrà esercitata mediante canaletto, il cui tracciato sarà stabilito dal proprietario del fondo servente e consentirà l'irrigazione del fondo dominante con presa d'acqua dal canale di Bonifica."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CAPANNONE

Esposizione: accessi e aperture finestrate sui lati Sud-Est, Nord-Est e Nord-Ovest;

Altezze interne: h media 6,83 m circa (all'intradosso della trave reticolare curvilinea del corpo principale); h 3,50 m circa (all'intradosso della trave reticolare orizzontale del corpo secondario); h 2,94 m circa (piano terra del manufatto interno); h 2,30 m circa (piano ammezzato/soppalco del manufatto interno); h 3,09 m circa servizi nel corpo secondario;

Altezze tettoia lato Nord-Ovest: h min: 4,56 m; h max: 4,92 m (misurate secondo l'andamento della falda, all'estradosso delle travi reticolari);

Altezze tettoia lato Nord-Est: h min: 4,53 m; h max: 4,88 m (misurate secondo l'andamento della falda, all'estradosso delle travi reticolari);

Altezza tettoia lato Sud-Est: h media 4,91 alle falde;
Str. verticali: pilastri in acciaio ed in cemento armato;
Copertura: struttura con profili reticolari metallici, curvi nel corpo principale e ad una falda nella porzione adiacente (corpo secondario);
Manto di copertura: lastre in fibrocemento-eternit (corpo principale) e pannelli di lamiera grecata intervallati con lastre traslucide (corpo secondario);
Pareti esterne: muratura intonacata al civile;
Pavimenti: industriale vetusto ed in alcuni tratti rappezzato;
Infissi: in profili metallici e vetro semplice;
All'interno del corpo principale, in corrispondenza dell'accesso lato Sud-Est, è presente un manufatto soppalcato, costituito al piano terra da un unico vano delimitato da pareti intonacate al civile e tinteggiato, pavimenti in mattonelle di graniglia e porte in metallo verniciato e vetro; al piano primo, accessibile da scala ad unica rampa, sono presenti due vani con pavimenti in piastrelle, pareti in cartongesso, nonché un WC con pavimenti e rivestimenti in piastrelle; le porte interne sono in legno del tipo tamburato. La scala interna, di accesso al primo piano, presenta struttura metallica con parapetti in pannelli di legno ed un ripostiglio nel sottoscala.
I servizi presenti all'interno del corpo secondario presentano pavimenti in mattonelle in ceramica, rivestimenti in piastrelle, porte interne in legno del tipo tamburato.
Impianti: elettrico fuori traccia; idrico ed igienico-sanitario.
Le tettoie esterne, poggianti su pilastri in metallo, hanno struttura in profilo reticolare metallico e manto in pannelli di lamiera grecata.

CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA

La corte pertinenziale è delimitata da recinzione su tre lati, con accesso carrabile sul lato Sud (via Teramo civico 13), con pavimentazione in conglomerato bituminoso e con aree lungo il perimetro interno lati Nord-Ovest e Sud in cui si rileva la presenza di vegetazione spontanea.
In prossimità dell'accesso alla corte, lato Sud, è presente un soppalco removibile pluriuso in struttura metallica, con rampa di accesso al piano soppalcato; sulla corte (lato verso Via Teramo) è presente una pista da corsa per mini-moto (o go-kart) realizzata con cordoli che delimitano il percorso della pista.
Sul lato Sud, parte della corte posta oltre la recinzione (per mq 245,0 circa) risulta occupata dalla sede stradale di via Teramo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Con scrittura privata dell'11/01/2023, il nominato Custode giudiziario della presente procedura esecutiva **** Omissis ****, in ottemperanza all'ordinanza emessa dal G.E. del 28/11/2022, ha concesso alla **** Omissis **** l'utilizzo della porzione del capannone contraddistinto sulla planimetria catastale con la lettera A, lato Nord, per il solo consentito uso di deposito/magazzino e dietro la corresponsione di una indennità di occupazione pari ad € 3.000,00 annui. Il diritto di occupazione andrà improrogabilmente ed automaticamente a decadere ad avvenuta aggiudicazione dell'immobile pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|-------------------|-------------------|---------------|
| Dal 18/02/1971 al | **** Omissis **** | Compravendita |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|----------------|----------------------|--------------------|
| 10/08/2012 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Carlo Pretaroli | 18/02/1971 | 20972 | 9085 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Chieti | 18/03/1971 | | 3999 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Chieti | 04/03/1971 | 481 | 3 | | |
| Dal 10/08/2012 al 10/08/2012 | **** Omissis **** | Costituzione in trust di beni immobili | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Daniela Giampietro | 10/08/2012 | 9851 | 6958 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 13/08/2012 | 11051 | 8351 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 10/08/2012 al 13/02/2017 | **** Omissis **** | Costituzione di vincolo in trust | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Daniela Giampietro | 10/08/2012 | 9851 | 6958 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 13/08/2012 | 11052 | 8352 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 13/02/2017 al 20/10/2022 | **** Omissis **** | Atto modificativo di "trust" | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Cardella | 13/02/2017 | 8105 | 5422 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 27/02/2017 | 2476 | 1698 |
| | | Registrazione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/10/2022 al 07/11/2023 | **** Omissis **** | Modifica di trust | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni De Matteis | 20/10/2022 | 46358 | 40776 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 14/11/2022 | 18220 | 12982 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 08/11/2023 (aggiornata al 07/11/2023), si evince che dopo la data di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 07/10/2015 N. 11658 R.G. - N. 7860 R.P., risultano trascritti/iscritti i seguenti atti:

- 1) - Trascrizione: DOMANDA GIUDIZIALE - pubblico ufficiale Tribunale di Chieti Ufficio NEP del 21/10/2015 Rep. N. 1649/2015, trascritta a Pescara il 05/07/2016 N. 8258 R.G. - N. 5426 R.P., a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro **** Omissis ****;
- 2) - Trascrizione: MODIFICA DI TRUST - pubblico ufficiale Notaio Giuseppe Cardella del 13/02/2017 Rep. N. 8105/5455, trascritto a Pescara il 27/02/2017 N. 2476 R.G. - N. 1698 R.P., a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****;
- 3) - Iscrizione: IPOTECA LEGALE - pubblico ufficiale Soget Spa Società di Gestione Entrate e Tributi dell'11/09/2019 Rep. N. 303754/1, iscritta a Pescara il 15/10/2019 N. 14904 R.G. - N. 2033 R.P., a favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI contro **** Omissis ****;
- 4) - Trascrizione: MODIFICA DI TRUST - pubblico ufficiale Notaio Giovanni De Matteis del 20/10/2022 Rep. N. 76358/40776, trascritto a Pescara il 14/11/2022 N. 18220 R.G. - N. 12982 R.P., a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.
- 5) - annotazione a trascrizione - PROVVEDIMENTO DI DISSEQUESTRO - pubblico ufficiale Tribunale di Pescara del 14/04/2023 Rep. 6400, trascritto a Pescara il 20/04/2023 N. 6224 R.G. - N. 1267 R.P..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescara il 30/03/2006
Reg. gen. 6668 - Reg. part. 1458
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 4,055 %
Rogante: Alfredo Pretaroli
Data: 27/03/2006
N° repertorio: 72529
N° raccolta: 32467
Note: Immobili gravati: - Opifici siti in Manoppello (PE) - Catasto Fabbricati foglio 2 particella 259 sub 5
- Terreno sito in Manoppello (PE) - Catasto Terreni foglio 2 particella 259 - consistenza 1 ettari 65 are 60 centiare.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 24/09/2010
Reg. gen. 16161 - Reg. part. 3909
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 10/08/2010
N° repertorio: 5879
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 02/05/2011
Reg. gen. 6736 - Reg. part. 1162
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 10/08/2010
N° repertorio: 5879
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 Intr. dall'art. 16 DLGS N. 46 del 26/02/99
Iscritto a Pescara il 15/10/2019
Reg. gen. 14904 - Reg. part. 2033
Quota: 1/1 proprietà



Importo: € 149.526,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 74.763,33
Rogante: SOGET Spa Società di Gestione Entrate
Data: 11/09/2019
N° repertorio: 303754/1



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 22/09/2014
Reg. gen. 9582 - Reg. part. 6814
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che è stato indicato quale soggetto contro: **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Pescara il 30/04/2015
Reg. gen. 4884 - Reg. part. 3426
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto giudiziario - Decreto di sequestro preventivo art. 321 c.p.p.**
Trascritto a Pescara il 13/05/2015
Reg. gen. 5459 - Reg. part. 3782
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro preventivo**
Trascritto a Pescara il 02/07/2015
Reg. gen. 7632 - Reg. part. 5230
Quota: 3,104/100 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto giudiziario - Decreto di sequestro preventivo art. 321 c.p.p.**
Trascritto a Pescara il 07/07/2015
Reg. gen. 7813 - Reg. part. 5331
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 07/10/2015
Reg. gen. 11658 - Reg. part. 7860
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Pescara il 05/07/2016
Reg. gen. 8258 - Reg. part. 5426
Quota: 1/1 proprietà



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

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

Annotazioni a trascrizioni

- **Provvedimento di dissequestro**

Trascritto a Pescara il 20/04/2023

Reg. gen. 6224 - Reg. part. 1267

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



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

- Ipoteca volontaria del 30/03/2006 n. 1458 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00
- Ipoteca giudiziale del 24/09/2010 N. 3909 R.P.: oneri di cancellazione = € 7.594,00
- Ipoteca giudiziale del 02/05/2011 N. 1162 R.P.: oneri di cancellazione = € 2.094,00
- Pignoramento immobiliare del 22/09/2014 N. 6814 R.P.: oneri di cancellazione = € 294,00
- Pignoramento immobiliare del 07/10/2015 N. 7860 R.P.: oneri di cancellazione = € 294,00
- Ipoteca legale del 15/10/2019 N. 2033 R.P.: oneri di cancellazione = € 842,00

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manoppello (PE) in data 25/10/2022 Prot. N. 58/2022, si evince che il complesso immobiliare oggetto di pignoramento ricade in: Parte "Zona d2.1 completamente produttivo per tu1" per mq 16120 - Art. 52 N.T.A. e Parte "Viabilità e Parcheggio" per mq 440 - Art. 59 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.

Dall'accesso agli atti del Comune di Manoppello (PE) è stata reperita la seguente documentazione:

- Licenza di costruzione N. 89 del 25/06/1973;
- Variante approvata con Licenza di costruzione N. 109 del 07/09/1973;
- Licenza Edilizia N. 294 del 26/06/1975;

tutte intestate al Sig. **** Omissis **** aventi ad oggetto la "Costruzione di opificio industriale" di cui però non sono stati reperiti gli elaborati grafici.

La tettoia presente nello spigolo Nord del capannone, è stata realizzata a seguito di progetti approvati con Concessione Edilizia N. 87/02 del 21/10/2002 e Concessione edilizia in Variante N. 15/03 del 24/03/2003 intestati al Sig. **** Omissis **** avente ad oggetto la "Realizzazione di tettoia."

Per detto capannone di vecchia costruzione non è stato reperito il certificato di agibilità.

All'uopo si evidenzia che il Comune di Manoppello ha trasmesso nota (prot. N. 11687 del 13/11/1998) avente ad oggetto: certificato di abitabilità/agibilità da cui si evince: "In riferimento all'attestato effettuato da questo ufficio in data 5/11/98 si precisa quanto segue. In data 12/11/98 il Sig. **** Omissis **** ha esibito, presso gli uffici comunali, un documento, non rinvenuto agli atti del comune, a firma del sindaco, con data 16/12/75, che certifica, la dichiarazione di agibilità sottoscritta dall'ufficiale sanitario con data 9/7/75. Per quanto detto, alla presente si allega copia di quanto depositato in comune dal Sig. **** Omissis ****".

Risulta inoltre emesso un verbale di contestazione del Comune di Manoppello datato 31/08/2000 avente ad oggetto: "Decreto Legislativo 30.12.1999 n. 507, recante "Depenalizzazione dei reati minori e riforma del sistema sanzionatorio ai sensi dell'art. 1, della legge 25.6.1999, n. 205" in cui si evince che "l'illecito amministrativo rinvenibile dal fascicolo penale è la mancata esistenza del certificato di agibilità (...)".

Sulla corte pertinenziale, in prossimità dell'accesso lato Sud è presente un soppalco removibile pluriuso con rampa di accesso al piano soppalcato, il quale è stato realizzato a seguito di Denuncia di Inizio attività (D.I.A.) n. 036/2010 - Prot. 0011372 del 20/07/2010, intestata al Sig. **** Omissis ****.

Risultano presentati la Comunicazione di fine lavori in data 21/03/2013 prot. N. 0004336 e il Collaudo finale in data 21/03/2013 Prot. N. 0004337. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevati e la D.I.A. sopra richiamata.

Al fine della verifica della regolarità edilizia del capannone di vecchia costruzione, si fa riferimento all'art. 13 lettera h10 delle NTA del PRG vigente nel Comune di Manoppello, il quale prevede che nel caso di edifici di remota costruzione, per i quali non è accertabile la relativa autorizzazione comunale, fa fede la documentazione catastale.

Si è pertanto reperita la planimetria catastale d'impianto relativa al suddetto immobile (prot. N. 1 del 12/01/1975) che è stata confrontata con il rilievo eseguito. Da detto confronto, posto che l'impianto planimetrico è pressochè coincidente, risultano le seguenti difformità:

- la muratura interna tra il corpo principale e quello secondario risulta traslata rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto;
- risultano esistenti due accessi principali lato Nord-Est non rappresentati nella planimetria catastale di impianto;
- non risulta esistente il locale destinato a "Rep. Vendita" rappresentato nella planimetria catastale di impianto;
- risulta esistente il piano ammezzato servito dalla scala interna non rappresentato nella planimetria catastale di impianto;
- non risulta esistente l'"Ufficio padronale" con accesso diretto dall'esterno rappresentato nella planimetria catastale di impianto in luogo dell'attuale blocco servizi igienici;
- risulta esistente il collegamento diretto al suo interno fra il corpo principale e quello secondario non rappresentato nella planimetria catastale di impianto;
- risulta frazionata e accorpata all'adiacente capannone di recente costruzione la superficie del blocco dei servizi;
- non risulta rappresentata in detta planimetria catastale la tettoia esistente sul fronte principale lato Sud-Est e la pensilina sul lato Nord-Est.

Per quanto riguarda la tettoia presente nello spigolo Nord del capannone, per la verifica della sua conformità, si è fatto riferimento al titolo edilizio rilasciato di cui alla C.E. n. 15/03, nel quale è stata prevista la realizzazione della tettoia in struttura metallica per un ingombro planimetrico di 8,70x23,70 m e 9,80x17,90 m.

Dal rilievo effettuato l'ingombro è pressochè conforme a quanto assentito, salvo la profondità rilevata di 8,80 m a fronte di 8,70 m indicati nel progetto ma che comunque rientra nelle tolleranze ammissibili di legge (dPR n. 380/01 art. 34 bis).

Risultano ulteriori parti aggettanti rispetto al filo perimetrale d'ingombro. L'ingombro altimetrico è anch'esso pressochè conforme.

Nell'elaborato grafico di cui alla C.E. n. 15/03, la tettoia sul fronte principale, lato Sud-Est, viene indicata come "tettoia esistente". Detta tettoia non risulta rappresentata nella planimetria catastale di impianto del capannone ne è stato reperito il relativo titolo edilizio.

Occorre procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria per legittimare le difformità rilevate e descritte, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 5.200,00, comprensivi di diritti tecnici e di segreteria, sanzione amministrativa, oneri per il costo di costruzione e di urbanizzazione per la maggior superficie del piano ammezzato, onorario professionale e relativo contributo previdenziale e IVA nella misura di legge.

Occorre procedere alla presentazione di progetto in sanatoria presso l'ufficio del genio civile per l'ottenimento dell'autorizzazione sisma relativa al piano ammezzato, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 6.100,00, comprensivi di diritti tecnici, di segreteria e bolli, sanzione amministrativa, onorario professionale per la il progetto in sanatoria e onorario professionale per il collaudo statico e relativi contributi previdenziali e IVA nella misura di legge.

Si deve procedere alla richiesta di rilascio dell'agibilità, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 5.200,00, comprensivi di diritti tecnici e di segreteria, certificazione conformità degli impianti, collaudo statico e onorari professionali e relativi contributi previdenziali e IVA nella misura di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Complesso industriale ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 15

DESCRIZIONE

Complesso industriale costituito da capannone e palazzina uffici con corte di pertinenza sito nel Comune di Manoppello (PE), Località Manoppello Scalo via Teramo 15, in zona suburbana servita da strada pubblica.

Il capannone risulta suddiviso in due porzioni con divisori in pannelli non a tutt'altezza.

All'interno del capannone (lato Nord-Est) sono presenti un manufatto, suddiviso in vano mensa, spogliatoio e servizi, con copertura piana accessibile da scala metallica, nonché due vani delimitati da pannelli modulari in alluminio e vetro.

Sul lato Nord-Ovest in aderenza al capannone è presente un manufatto in muratura suddiviso in due parti di cui, quella lato Sud-Ovest, utilizzato come spogliatoio e servizi accessibili internamente dall'adiacente capannone mentre l'altra parte (lato Nord-Est) è accessibile dalla corte di pertinenza ed è costituita da un solo vano ad uso deposito/ripostiglio.

La palazzina uffici, costituita dal solo piano terra, è suddivisa in un ampio vano principale, altri tre vani e servizi, oltre all'ingresso, con zona disimpegnata, e ad un vano posto al centro del vano principale, entrambi delimitati da pannelli modulari in alluminio e vetro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/09/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Alfredo Bruno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Sud-Est con la S.S. N. 5 e con l'immobile individuato dal foglio 2 particella 25 di proprietà **** Omissis ****; a Nord/Est con l'immobile individuato dal foglio 2 particella 255 di proprietà **** Omissis ****; a Nord/Ovest con l'immobile individuato dal foglio 2 particella 26 di proprietà **** Omissis ****; a Sud-Ovest con l'immobile individuato dal foglio 2 particella 1252 intestato a **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Capannone | 2101,72 mq | 2165,90 mq | 0,90 | 1949,31 mq | 0,00 m | T |
| Manufatto in muratura - Servizi e spogliatoio | 14,89 mq | 21,53 mq | 1 | 21,53 mq | 2,95 m | T |
| Manufatto in muratura - Ripostiglio | 15,40 mq | 21,56 mq | 1 | 21,56 mq | 2,95 m | T |
| Palazzina uffici | 216,09 mq | 240,96 mq | 1,20 | 289,15 mq | 3,30 m | T |
| Corte esclusiva | 6752,05 mq | 6752,05 mq | 0,076 | 513,16 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 2794,71 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 2794,71 mq | | |

Capannone - altezza interna: h 7,56 m circa (all'intradosso della trave di sostegno del tegolo di copertura); h 3,21 m circa (servizi lato Nord-Est).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 22/08/1991 al 21/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 2.995,45 Piano T |
| Dal 22/08/1991 al 21/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 6.455,71 Piano T |
| Dal 15/07/1994 al 30/11/1999 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 3 Categoria D1 |
| Dal 30/11/1999 al 21/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 12.942,41 Graffato T |
| Dal 21/06/2004 al 21/06/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 12.678,00 |
| Dal 21/06/2005 al 25/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 17.020,00 |
| Dal 25/10/2005 al 20/09/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 259, Sub. 5 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Categoria D1 Rendita € 12.678,00 |
| Dal 20/09/2007 al 14/05/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 7 Categoria D1 Rendita € 1.650,00 Piano T |
| Dal 20/09/2007 al 14/05/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 6 Categoria D7 Rendita € 17.500,00 Piano T |
| Dal 14/05/2009 al 12/01/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 12.678,00 Piano T |
| Dal 12/01/2010 al 06/03/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.393,80 Piano T |
| Dal 06/03/2012 al 10/08/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.096,80 Piano T |
| Dal 10/08/2012 al 13/02/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.096,80 Piano T |
| Dal 13/02/2017 al 20/10/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 258, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.096,80 Piano T |
| Dal 20/10/2022 al 16/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 19.096,80 Piano T |
| Dal 16/11/2023 al 16/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 259, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 8.608,34 |

Il titolare catastale è la Sig.ra **** Omissis **** e corrisponde al titolare 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 |
| | 2 | 259 | 9 | | D1 | | | | 8608,34 € | | |

Corrispondenza catastale

Nell'ambito della redazione del nuovo accatastamento delle unità immobiliari effettuato dalla scrivente si è provveduto altresì ad eliminare le difformità al tempo rilevate nei precedenti elaborati (planimetrie) ed indicate nella perizia di stima depositata in data 05/11/2022, per cui ad oggi sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le attuali planimetrie catastali.

Conseguentemente, gli oneri per la regolarizzazione catastale indicati nella perizia di stima datata 05/11/2022 non sono più da considerare nel deprezzamento dei beni stimati.

STATO CONSERVATIVO

Il capannone, relativamente alla porzione lato Sud-Ovest, concessa in locazione, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, mentre la porzione lato Nord-Est del capannone, che risulta libera, si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione. In particolare, nella zona servizi, si rilevano diffusi esiti di infiltrazione con ammaloramento e distacco dell'intonaco sulle pareti interne.

Il manufatto in muratura posto sul lato Nord-Ovest in aderenza al capannone si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

La palazzina uffici si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita per Notaio Carlo Pretaroli del 18/02/1971 Rep. n. 20972, trascritto a Chieti il 18/03/1971 N. 3999 R.P., con cui il Sig. **** Omissis **** ha acquistato "un appezzamento di terreno in agro di Manoppello Scalo, alla Contrada Piana della Stazza (...). In catasto alla Partita 5271 foglio 2 particella 259 ettari 1.65.60" leggesi che:

"A carico del terreno oggetto del presente atto ed a favore del terreno a valle (foglio 2 particella 26) costituente la residua proprietà delle venditrici viene imposta una servitù di attraversamento di acqua a scopo irriguo. Tale servitù verrà esercitata mediante canaletto, il cui tracciato sarà stabilito dal proprietario del fondo servente e consentirà l'irrigazione del fondo dominante con presa d'acqua dal canale di Bonifica."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CAPANNONE

Esposizione: accessi e aperture sui quattro lati del capannone;

Altezza interna: h 7,56 m circa (all'intradosso della trave di sostegno del tegolo di copertura); h 3,21 m circa (servizi);

Str. verticali: pilastri in c.a.p.;
Copertura: a doppia falda con tegoli in c.a.p.;
Manto di copertura: impermeabilizzato;
Pareti esterne: pannelli prefabbricati verticali e finitura in ghiaietto di fiume lavato sulla facciata lato Sud-Est; in calcestruzzo liscio sulle restanti facciate;
Pavimenti: industriale antiusura in quarzo rosso;
Infissi: in profilati di ferro;
Impianti: elettrico fuori traccia;
All'interno del capannone (lato Nord-Est) è presente un manufatto suddiviso in vano mensa, spogliatoio e i servizi, avente copertura piana (soppalco) accessibile da scala metallica ad unica rampa, delimitato da ringhiera metallica.
Detto manufatto presenta pavimenti in parte del tipo industriale ed in parte in piastrelle; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in pessimo stato; i rivestimenti nei servizi sono in piastrelle; le porte sono in alluminio ed in legno del tipo tamburato; gli impianti (elettrico ed idrico) sono fuori traccia.
All'interno del capannone (lato Nord-Est) sono presenti due vani realizzati con pareti divisorie in pannelli modulari in alluminio e vetro.

MANUFATTO IN MURATURA

Esposizione: Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest.
Altezza: utile interna m 2,95 circa;
Str. verticali: blocchi di cemento;
Copertura: solaio armato ad unica falda;
Manto di copertura: guaina bituminosa;
Pareti esterne: intonacate al civile;
Pareti interne: nella porzione lato Sud-Ovest, utilizzata come spogliatoio e servizi, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; nella porzione lato Nord-Est le pareti sono intonacate al civile;
Pavimenti: nella porzione lato Sud-Ovest pavimento industriale antiusura; nella porzione lato Nord-Est massetto di calcestruzzo cementizio;
Infissi: profilati in ferro; porte interne in legno del tipo tamburato;
Impianti - porzione lato Sud-Ovest: elettrico, idrico ed igienico sanitario e di condizionamento.
Impianti - porzione lato Nord-Est: elettrico fuori traccia.

PALAZZINA UFFICI

Esposizione: accesso principale sul lato Sud-Ovest, secondario sul lato Nord-Ovest; aperture finestrate sui quattro lati.
Altezza: utile interna m 3,30 circa;
Str. verticali: c.a.;
Copertura: piana in latero-cemento;
Manto di copertura: manto bituminoso;
Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate;
Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; zona ingresso e vano posto al centro del vano principale, delimitati da pareti divisorie in pannelli modulari in alluminio; nei vani servizi i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica;
Pavimenti: piastrelle in monocottura e in ceramica nei vani servizi;
Infissi: in alluminio con vetrocamera, grata metallica e zanzariere (alcune); porte interne in PVC; portoncino d'ingresso in alluminio elettro-colorato;
Controsoffittatura: pannelli in fibra minerale con punti luce incassati (non in tutti i vani);
Impianti sottotraccia: elettrico; idrico ed igienico sanitario; climatizzazione.

CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA

La corte pertinenziale è delimitata da recinzione su tre lati, con accesso carrabile sul lato Sud-Est (via Teramo civico 15), con pavimentazione in conglomerato bituminoso e con aree lungo il perimetro interno lati Sud-Est,

Nord-Est e Nord-Ovest in cui si rileva la presenza di vegetazione spontanea.

Sui lati Sud e Sud-Est, nelle vicinanze dell'accesso, parte della corte posta oltre la recinzione (per mq 485,0 circa) risulta occupata dalla sede stradale di via Teramo.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/04/2017
- Scadenza contratto: 30/04/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

Il suddetto contratto è relativo alla porzione lato Sud-Ovest del capannone ed alla porzione lato Sud-Ovest del manufatto in muratura. Dette porzioni risultano collegate internamente. L'altra porzione del capannone (lato Nord-Est) risulta libera così come la palazzina uffici.

All'art. 2 del contratto leggesi che "La locazione viene fissata e stabilita in anni 6 (sei) con inizio dal 01/05/2017 e terminerà il 30/04/2023 (...)." e all'art. 9 leggesi che: "Alla prima scadenza, il contratto viene rinnovato tacitamente alle medesime condizioni salvo adeguamento Istat come per legge (...)"

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/02/1971 al 10/08/2012 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Carlo Pretaroli | 18/02/1971 | 20972 | 9085 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Chieti | 18/03/1971 | | 3999 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Chieti | 04/03/1971 | 481 | 3 | | |
| Dal 10/08/2012 al 10/08/2012 | **** Omissis **** | Costituzione in trust di beni immobili | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Daniela Giampietro | 10/08/2012 | 9851 | 6958 |
| | | Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Pescara | 13/08/2012 | 11051 | 8351 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 10/08/2012 al 13/02/2017 | **** Omissis **** | Costituzione di vincolo in trust | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Daniela Giampietro | 10/08/2012 | 9851 | 6958 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 13/08/2012 | 11052 | 8352 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/02/2017 al 20/10/2022 | **** Omissis **** | Atto modificativo di "trust" | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giuseppe Cardella | 13/02/2017 | 8105 | 5422 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 27/02/2017 | 2476 | 1698 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 20/10/2022 al 07/11/2023 | **** Omissis **** | Modifica di trust | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni De Matteis | 20/10/2022 | 76358 | 40776 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 14/11/2022 | 18220 | 12982 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 08/11/2023 (aggiornata al 07/11/2023), si evince che dopo la data di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 07/10/2015 N. 11658 R.G. - N. 7860 R.P., risultano trascritti/iscritti i seguenti atti:

1) - Trascrizione: DOMANDA GIUDIZIALE - pubblico ufficiale Tribunale di Chieti Ufficio NEP del 21/10/2015 Rep. N. 1649/2015, trascritta a Pescara il 05/07/2016 N. 8258 R.G. - N. 5426 R.P., a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro **** Omissis ****;

2) - Trascrizione: MODIFICA DI TRUST - pubblico ufficiale Notaio Giuseppe Cardella del 13/02/2017 Rep. N. 8105/5455, trascritto a Pescara il 27/02/2017 N. 2476 R.G. - N. 1698 R.P., a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****;

3) - Iscrizione: IPOTECA LEGALE - pubblico ufficiale Soget Spa Società di Gestione Entrate e Tributi dell'11/09/2019 Rep. N. 303754/1, iscritta a Pescara il 15/10/2019 N. 14904 R.G. - N. 2033 R.P., a favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI contro **** Omissis ****;

4) - Trascrizione: MODIFICA DI TRUST - pubblico ufficiale Notaio Giovanni De Matteis del 20/10/2022 Rep. N. 76358/40776, trascritto a Pescara il 14/11/2022 N. 18220 R.G. - N. 12982 R.P., a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

5) - annotazione a trascrizione - PROVVEDIMENTO DI DISSEQUESTRO - pubblico ufficiale Tribunale di Pescara del 14/04/2023 Rep. 6400, trascritto a Pescara il 20/04/2023 N. 6224 R.G. - N. 1267 R.P..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescara il 30/03/2006
Reg. gen. 6668 - Reg. part. 1458
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 4,055 %
Rogante: Alfredo Pretaroli
Data: 27/03/2006
N° repertorio: 72529
N° raccolta: 32467
Note: Immobili gravati: - Opifici siti in Manoppello (PE) - Catasto Fabbricati foglio 2 particella 259 sub 5

- Terreno sito in Manoppello (PE) - Catasto Terreni foglio 2 particella 259 - consistenza 1 ettari 65 are 60 centiare.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescara il 24/09/2010

Reg. gen. 16161 - Reg. part. 3909

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 1.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Tribunale di Chieti

Data: 10/08/2010

N° repertorio: 5879

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescara il 02/05/2011

Reg. gen. 6736 - Reg. part. 1162

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Tribunale di Chieti

Data: 10/08/2010

N° repertorio: 5879

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 Intr. dall'art. 16 DLGS N. 46 del 26/02/99

Iscritto a Pescara il 15/10/2019

Reg. gen. 14904 - Reg. part. 2033

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 149.526,66

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 74.763,33

Rogante: SOGET Spa Società di Gestione Entrate

Data: 11/09/2019

N° repertorio: 303754/1



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 22/09/2014

Reg. gen. 9582 - Reg. part. 6814

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che è stato indicato quale soggetto contro: **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Pescara il 30/04/2015

Reg. gen. 4884 - Reg. part. 3426

Quota: 1/1 proprietà

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

- **Atto giudiziario - Decreto di sequestro preventivo art. 321 c.p.p.**

Trascritto a Pescara il 13/05/2015

Reg. gen. 5459 - Reg. part. 3782

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro preventivo**

Trascritto a Pescara il 02/07/2015

Reg. gen. 7632 - Reg. part. 5230

Quota: 3,104/100 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto giudiziario - Decreto di sequestro preventivo art. 321 c.p.p.**

Trascritto a Pescara il 07/07/2015

Reg. gen. 7813 - Reg. part. 5331

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 07/10/2015

Reg. gen. 11658 - Reg. part. 7860

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Pescara il 05/07/2016

Reg. gen. 8258 - Reg. part. 5426

Quota: 1/1 proprietà

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

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



Annotazioni a trascrizioni

- **Provvedimento di dissequestro**

Trascritto a Pescara il 20/04/2023

Reg. gen. 6224 - Reg. part. 1267

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione



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

- Ipoteca volontaria del 30/03/2006 n. 1458 R.P.: oneri di cancellazione = € 35,00
- Ipoteca giudiziale del 24/09/2010 N. 3909 R.P.: oneri di cancellazione = € 7.594,00
- Ipoteca giudiziale del 02/05/2011 N. 1162 R.P.: oneri di cancellazione = € 2.094,00
- Pignoramento immobiliare del 22/09/2014 N. 6814 R.P.: oneri di cancellazione = € 294,00

- Pignoramento immobiliare del 07/10/2015 N. 7860 R.P.: oneri di cancellazione = € 294,00
- Ipoteca legale del 15/10/2019 N. 2033 R.P.: oneri di cancellazione = € 842,00

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manoppello (PE) in data 25/10/2022 Prot. N. 58/2022, si evince che il complesso immobiliare oggetto di pignoramento ricade in: Parte "Zona d2.1 completamento produttivo per tu1" per mq 16120 - Art. 52 N.T.A. e Parte "Viabilità e Parcheggio" per mq 440 - Art. 59 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.

CAPANNONE

Il capannone è stato oggetto di progetto approvato con Concessione Edilizia in Variante N. 91 del 14/10/1999 intestato al Sig. **** Omissis ****, avente ad oggetto "Ampliamento di un opificio esistente".

E' stata inoltre presentata la comunicazione di inizio attività C.I.L.A. - per attività di edilizia libera - Pratica SUAP n. 582/2017 riferito all'Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescara - a nome di **** Omissis **** relativa a "manutenzione straordinaria fabbricato artigianale mediante realizzazione di tramezzo interno ad h. 3.12, tramezzature bagno e relativo intonaco, sanitari bagno, pavimentazione in resina tinteggiata". Detta Comunicazione è stata acquisita al prot. N. 9634 del 18/07/2017 del Comune di Manoppello.

Si evidenzia che le tramezzature del bagno sono state realizzate all'interno della porzione del manufatto adiacente e cioè il Corpo "D".

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. N. 0005696 del 18/04/2000 R.P. N. 10/2000.

MANUFATTO IN MURATURA

Il manufatto in muratura è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia N. 53/94 del 22/04/1994 intestata al Sig. **** Omissis **** riguardante la "Costruzione di una centrale termica a servizio del capannone esistente", di cui però non sono stati reperiti i grafici di progetto.

Dalla comunicazione di fine lavori del D.L. (protocollata al Comune di Manoppello in data 28/11/1994 n. 9785), si evince che risultano rilasciati il nulla-osta del Genio Civile prot. 2896 del 26/04/1994 e nulla-osta di variante in corso d'opera n. 5052 del 14/07/1994.

Inoltre, risulta rilasciato dal Servizio del Genio Civile di Pescara certificato prot. N. 13917 del 03/04/1995 circa la rispondenza "alle vigenti norme di edilizia antisismica di cui alla Legge 2-2-1974 n. 64"

Detto manufatto in muratura è stato, inoltre, rappresentato nei grafici di progetto di cui alla C. E. in Variante N. 91 del 14/10/1999 intestata al Sig. **** Omissis **** avente ad oggetto "Ampliamento di un opificio esistente". In detto progetto il manufatto in muratura è costituito da due vani separati, accessibili dalla corte esterna, destinati a ripostigli.

E' stata inoltre presentata la comunicazione di inizio attività C.I.L.A. - per attività di edilizia libera - Pratica SUAP n. 582/2017 riferito all'Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescara - a nome di **** Omissis **** relativa a "manutenzione straordinaria fabbricato artigianale mediante realizzazione di tramezzo interno ad h. 3.12, tramezzature bagno e relativo intonaco, sanitari bagno, pavimentazione in resina tinteggiata". Detta Comunicazione è stata acquisita al prot. N. 9634 del 18/07/2017 del Comune di Manoppello.

Con riferimento al progetto approvato con la C. E. in Variante N. 91 del 14/10/1999, nel quale è rappresentato anche il manufatto in oggetto, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. N. 0005696 del 18/04/2000 R.P. N. 10/2000.

PALAZZINA UFFICI

La palazzina uffici è stata realizzata a seguito di progetti approvati con Concessione Edilizia N. 38 del 21/05/1999; Concessione Edilizia in Variante n. 59 del 30/07/1999 e Concessione Edilizia in Variante N. 91 del 14/10/1999, tutti a nome del Sig. **** Omissis ****, avente ad oggetto "Ampliamento di un opificio esistente". Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. N. 0005696 del 18/04/2000 R.P. N. 10/2000.

CAPANNONE

Seppur l'impianto plano-altimetrico risulta pressoché coincidente, nei limiti della tolleranza di legge (dPR n. 380/01 art. 34 bis), non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di cui alla C.E. N.91 del 14/10/1999 per la presenza delle seguenti difformità:

- il locale destinato a magazzino-utensileria interno al capannone (posto in prossimità di uno degli ingressi principali lato Sud-Est) ad oggi è costituito da due vani realizzati con pareti divisorie in pannelli modulari in alluminio e vetro, di cui risulta aumentata la superficie;
- è stata realizzata la scala in struttura metallica di accesso alla copertura piana del manufatto posto all'interno del capannone, destinato a mensa, spogliatoio e servizi i quali presentano una diversa distribuzione interna.

Con riferimento al progetto di cui alla C.I.L.A. prot. N. 9634 del 18/07/2017, si precisa che dagli atti reperiti presso il Comune di Manoppello, non sono emersi ulteriori specifiche e/o sovraordinate autorizzazioni per l'intervento proposto, pertanto si ritiene di valutare la condizione peggiorativa sulle seguenti difformità:

- risulta realizzato un varco di accesso che collega il capannone con l'adiacente manufatto in muratura posto sul lato Nord-Ovest.

Occorre procedere alla presentazione di progetto in sanatoria per legittimare le difformità rilevate e descritte, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 2.000,00, comprensivi di diritti tecnici e di segreteria, sanzione amministrativa, onorario professionale e relativo contributo previdenziale e IVA nella misura di legge.

Si deve procedere alla richiesta di rilascio di una nuova agibilità, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 2.000,00, comprensivi di diritti tecnici e di segreteria, certificazione conformità degli impianti, onorario professionale e relativo contributo previdenziale e IVA nella misura di legge.

MANUFATTO IN MURATURA

Seppur l'impianto planimetrico risulta pressoché coincidente, nei limiti della tolleranza di legge (dPR n. 380/01 art. 34 bis), non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di cui alla C.E. N.91 del 14/10/1999 e della CILA prot. N. 9634 del 18/07/2017, per la quale, dagli atti reperiti presso il Comune di Manoppello, non sono emersi ulteriori specifiche e/o sovraordinate autorizzazioni per l'intervento proposto. Posta la considerazione in merito alla pratica CILA, la scrivente ritiene di valutare la condizione peggiorativa sulle seguenti difformità:

- tamponatura parziale dell'ingresso esistente dalla corte esterna, lato Nord-Ovest, sostituito da una finestra;
- realizzazione di tamponatura interna per la creazione di spogliatoio e servizi;
- apertura di un varco di accesso sulla muratura portante che collega porzione del manufatto "D" con il capannone adiacente (Corpo "B").

Occorre procedere alla presentazione di progetto in sanatoria per legittimare le difformità rilevate e descritte, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 2.000,00, comprensivi di diritti tecnici e di segreteria, sanzione amministrativa, onorario professionale e relativo contributo previdenziale e IVA nella misura di legge.

Occorre procedere inoltre alla presentazione di progetto in sanatoria presso l'ufficio del genio civile per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 3.700,00, comprensivi di diritti tecnici, di segreteria e bolli, sanzione amministrativa, onorario professionale e relativo contributo previdenziale e IVA nella misura di legge.

Infine, si deve procedere alla richiesta di rilascio di una nuova agibilità, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 2.000,00, comprensivi di diritti tecnici e di segreteria, certificazione conformità degli impianti, onorario professionale e relativo contributo previdenziale e IVA nella misura di legge.

PALAZZINA UFFICI

Seppur l'impianto plano-altimetrico risulta pressoché coincidente, nei limiti della tolleranza di legge (dPR n. 380/01 art. 34 bis), non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di cui alla C.E. N.91 del 14/10/1999 per la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto assentito.

Occorre procedere alla presentazione di progetto in sanatoria per legittimare le difformità rilevate e descritte, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 2.000,00, comprensivi di diritti tecnici e di segreteria, sanzione amministrativa, onorario professionale e relativo contributo previdenziale e IVA nella misura di legge.

Si deve procedere alla richiesta di rilascio di una nuova agibilità, i cui costi vengono quantificati in complessivi € 2.000,00, comprensivi di diritti tecnici e di segreteria, certificazione conformità degli impianti, onorario professionale e relativo contributo previdenziale e IVA nella misura di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base dei seguenti elementi: 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 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si precisa inoltre che per determinare il valore unitario della superficie scoperta del lotto si è proceduto alla verifica, sulla base di quanto stabilito dalle N.T.A. vigenti nel Comune di Manoppello (PE), della capacità edificatoria dell'intero lotto, detraendo le superfici già realizzate, al fine di determinare la sussistenza o meno di una residua potenzialità edificatoria.

Da tale analisi è emerso che il terreno ha una residua capacità edificatoria pari a circa il 50% del totale per la quale si potranno prevedere superfici destinate ad attività produttive e superfici destinate alla funzione terziaria legata all'attività medesima, secondo i criteri stabiliti dalle N.T.A. vigenti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 11
Capannone con corte di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Manoppello (PE), Località Manoppello Scalo via Teramo 11, in zona suburbana servita da strada pubblica. Il capannone è costituito da una zona destinata alla lavorazione ed una zona, accessibile dal lato Sud-Est, suddivisa in ricezione/esposizione, locale tecnico, cucina, mensa e servizi, con soprastante piano soppalco (primo piano), accessibile da scala interna in legno, utilizzato ad uffici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1253, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 508.645,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Capannone Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 11 | 1017,29 mq | 500,00 €/mq | € 508.645,00 | 100,00% | € 508.645,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 508.645,00 |

Valore di stima: € 508.645,00



Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica € (12.000,00 + 7.400,00 + 2.000,00) | 21400,00 | € |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 487.245,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Capannone ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 13
Capannone di vecchia costruzione con corte di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Manoppello (PE), Località Manoppello Scalo via Teramo 13, in zona suburbana servita da strada pubblica. Il capannone è costituito da un corpo principale e da un adiacente corpo secondario, oltre alle tettoie poste sul lato Sud-Est (facciata principale) e sui lati Nord-Est e Nord-Ovest, in corrispondenza degli accessi. All'interno del corpo principale, è presente un manufatto soppalcato, costituito al piano terra da un unico vano e al piano primo, accessibile da scala ad unica rampa, costituito da due vani e un wc. Il corpo secondario è costituito da un unico vano e servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1252, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 470.108,80

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Capannone Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 13 | 1469,09 mq | 320,00 €/mq | € 470.108,80 | 100,00% | € 470.108,80 |
| | | | | Valore di stima: | € 470.108,80 |

Valore di stima: € 470.108,80

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica € (5.200,00 + 6.100,00 + 5.200,00) | 16500,00 | € |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 453.608,80

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Complesso industriale ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 15
Complesso industriale costituito da capannone e palazzina uffici con corte di pertinenza sito nel Comune di Manoppello (PE), Località Manoppello Scalo via Teramo 15, in zona suburbana servita da strada pubblica. Il capannone risulta suddiviso in due porzioni con divisori in pannelli non a tutt'altezza. All'interno del capannone (lato Nord-Est) sono presenti un manufatto, suddiviso in vano mensa, spogliatoio e servizi, con copertura piana accessibile da scala metallica, nonché due vani delimitati da pannelli modulari in alluminio e vetro. Sul lato Nord-Ovest in aderenza al capannone è presente un manufatto in muratura suddiviso in due parti di cui, quella lato Sud-Ovest, utilizzato come spogliatoio e servizi accessibili internamente dall'adiacente capannone mentre l'altra parte (lato Nord-Est) è accessibile dalla corte di pertinenza ed è costituita da un solo vano ad uso deposito/ripostiglio. La palazzina uffici, costituita dal solo piano terra, è suddivisa in un ampio vano principale, altri tre vani e servizi, oltre all'ingresso, con zona disimpegnata, e ad un vano posto al centro del vano principale, entrambi delimitati da pannelli modulari in alluminio e vetro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 259, Sub. 9, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.397.355,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 3 - Complesso industriale Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 15 | 2794,71 mq | 500,00 €/mq | € 1.397.355,00 | 100,00% | € 1.397.355,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 1.397.355,00 |

Valore di stima: € 1.397.355,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - Capannone - € (2.000,00 + 2.000,00) | 4000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - Manufatto in muratura - € (2.000,00 + 3.700,00 + 2.000,00) | 7700,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - Palazzina Uffici - € (2.000,00 + 2.000,00) | 4000,00 | € |

Valore finale di stima: € 1.381.655,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 07/11/2023, risulta che in data successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare (trascritto a Pescara il 07/10/2015 N. 7860 R.P.) sono stati trascritti:

- l'atto modificativo di "trust" per Notaio Giuseppe Cardella Rep. 8105/544 del 13/02/2017 (trascritto a Pescara il 27/02/2017 N. 1698 R.P.) a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****;
- l'atto modificativo di "trust" per Notaio Giovanni De Matteis Rep. 76358/40776 del 20/10/2022 (trascritto a Pescara il 14/11/2022 N. 12982 R.P.) a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****



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 21/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Nicco Margherita



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Tipo di frazionamento - Notifica al Comune di Manoppello e Verbale del 16/11/2023
- ✓ N° 2 - Nuovo accatastamento
- ✓ N° 3 - Atti di provenienza
- ✓ N° 4 - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 07/11/2023)
- ✓ N° 5 - Lotto N. 1 - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 - Lotto N. 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 - Lotto N. 1 - Contratto di locazione
- ✓ N° 8 - Lotto N. 1 - Documentazione progettuale
- ✓ N° 9 - Lotto N. 1 - Agibilità
- ✓ N° 10 - Lotto N. 2 - Documentazione catastale
- ✓ N° 11 - Lotto N. 2 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 12 - Lotto N. 2 - Scrittura privata
- ✓ N° 13 - Lotto N. 2 - Documentazione progettuale
- ✓ N° 14 - Lotto N. 3 - Documentazione catastale
- ✓ N° 15 - Lotto N. 3 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 16 - Lotto N. 3 - Contratto di locazione
- ✓ N° 17 - Lotto N. 3 - Documentazione progettuale
- ✓ N° 18 - Lotto N. 3 - Agibilità
- ✓ N° 19 - Lotto N. 1 - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 20 - Lotto N. 2 - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 21 - Lotto N. 3 - Rilievo stato di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 11
Capannone con corte di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Manoppello (PE), Località Manoppello Scalo via Teramo 11, in zona suburbana servita da strada pubblica. Il capannone è costituito da una zona destinata alla lavorazione ed una zona, accessibile dal lato Sud-Est, suddivisa in ricezione/esposizione, locale tecnico, cucina, mensa e servizi, con soprastante piano soppalco (primo piano), accessibile da scala interna in legno, utilizzato ad uffici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1253, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manoppello (PE) in data 25/10/2022 Prot. N. 58/2022, si evince che il complesso immobiliare oggetto di pignoramento ricade in: Parte "Zona d2.1 completamento produttivo per tu1" per mq 16120 - Art. 52 N.T.A. e Parte "Viabilità e Parcheggio" per mq 440 - Art. 59 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 487.245,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 13
Capannone di vecchia costruzione con corte di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Manoppello (PE), Località Manoppello Scalo via Teramo 13, in zona suburbana servita da strada pubblica. Il capannone è costituito da un corpo principale e da un adiacente corpo secondario, oltre alle tettoie poste sul lato Sud-Est (facciata principale) e sui lati Nord-Est e Nord-Ovest, in corrispondenza degli accessi. All'interno del corpo principale, è presente un manufatto soppalcato, costituito al piano terra da un unico vano e al piano primo, accessibile da scala ad unica rampa, costituito da due vani e un wc. Il corpo secondario è costituito da un unico vano e servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1252, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manoppello (PE) in data 25/10/2022 Prot. N. 58/2022, si evince che il complesso immobiliare oggetto di pignoramento ricade in: Parte "Zona d2.1 completamento produttivo per tu1" per mq 16120 - Art. 52 N.T.A. e Parte "Viabilità e Parcheggio" per mq 440 - Art. 59 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 453.608,80

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Complesso industriale ubicato a Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 15
Complesso industriale costituito da capannone e palazzina uffici con corte di pertinenza sito nel Comune di Manoppello (PE), Località Manoppello Scalo via Teramo 15, in zona suburbana servita da strada pubblica. Il capannone risulta suddiviso in due porzioni con divisori in pannelli non a tutt'altezza. All'interno del capannone (lato Nord-Est) sono presenti un manufatto, suddiviso in vano mensa, spogliatoio e servizi, con copertura piana accessibile da scala metallica, nonché due vani delimitati da pannelli modulari in alluminio e vetro. Sul lato Nord-Ovest in aderenza al capannone è presente un manufatto in muratura suddiviso in due parti di cui, quella lato Sud-Ovest, utilizzato come spogliatoio e servizi accessibili internamente dall'adiacente capannone mentre l'altra parte (lato Nord-Est) è

accessibile dalla corte di pertinenza ed è costituita da un solo vano ad uso deposito/ripostiglio. La palazzina uffici, costituita dal solo piano terra, è suddivisa in un ampio vano principale, altri tre vani e servizi, oltre all'ingresso, con zona disimpegnata, e ad un vano posto al centro del vano principale, entrambi delimitati da pannelli modulari in alluminio e vetro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 259, Sub. 9, Categoria D1

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

Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manoppello (PE) in data 25/10/2022 Prot. N. 58/2022, si evince che il complesso immobiliare oggetto di pignoramento ricade in: Parte "Zona d2.1 completamento produttivo per tu1" per mq 16120 - Art. 52 N.T.A. e Parte "Viabilità e Parcheggio" per mq 440 - Art. 59 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 1.381.655,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 258/2015 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 487.245,00

| Bene N° 1 - Capannone | | | |
|---|--|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 11 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1253, Categoria D1 | Superficie | 1017,29 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione. Si segnala la presenza di esisti di infiltrazioni sulla copertura nella zona lavorazione e sui soffitti controsoffittati dei vani al piano terra posti in corrispondenza della parete di separazione con l'adiacente capannone di vecchia realizzazione (Bene N. 2). | | |
| Descrizione: | Capannone con corte di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Manoppello (PE), Località Manoppello Scalo via Teramo 11, in zona suburbana servita da strada pubblica. Il capannone è costituito da una zona destinata alla lavorazione ed una zona, accessibile dal lato Sud-Est, suddivisa in ricezione/esposizione, locale tecnico, cucina, mensa e servizi, con soprastante piano soppalco (primo piano), accessibile da scala interna in legno, utilizzato ad uffici. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 453.608,80

| Bene N° 2 - Capannone | | | |
|---|--|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 13 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1252, Categoria D1 | Superficie | 1469,09 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione. | | |
| Descrizione: | Capannone di vecchia costruzione con corte di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Manoppello (PE), Località Manoppello Scalo via Teramo 13, in zona suburbana servita da strada pubblica. Il capannone è costituito da un corpo principale e da un adiacente corpo secondario, oltre alle tettoie poste sul lato Sud-Est (facciata principale) e sui lati Nord-Est e Nord-Ovest, in corrispondenza degli accessi. All'interno del corpo principale, è presente un manufatto soppalcato, costituito al piano terra da un unico vano e al piano primo, accessibile da scala ad unica rampa, costituito da due vani e un wc. Il corpo secondario è costituito da un unico vano e servizi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

| | |
|------------------------------|---|
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile |
|------------------------------|---|

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.381.655,00



| Bene N° 3 - Complesso industriale | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Manoppello (PE) - Manoppello Scalo - Via Teramo 15 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 259, Sub. 9, Categoria D1 | Superficie | 2794,71 mq |
| Stato conservativo: | Il capannone, relativamente alla porzione lato Sud-Ovest, concessa in locazione, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, mentre la porzione lato Nord-Est del capannone, che risulta libera, si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione. In particolare, nella zona servizi, si rilevano diffusi esiti di infiltrazione con ammaloramento e distacco dell'intonaco sulle pareti interne. Il manufatto in muratura posto sul lato Nord-Ovest in aderenza al capannone si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione. La palazzina uffici si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione. | | |
| Descrizione: | Complesso industriale costituito da capannone e palazzina uffici con corte di pertinenza sito nel Comune di Manoppello (PE), Località Manoppello Scalo via Teramo 15, in zona suburbana servita da strada pubblica. Il capannone risulta suddiviso in due porzioni con divisori in pannelli non a tutt'altezza. All'interno del capannone (lato Nord-Est) sono presenti un manufatto, suddiviso in vano mensa, spogliatoio e servizi, con copertura piana accessibile da scala metallica, nonché due vani delimitati da pannelli modulari in alluminio e vetro. Sul lato Nord-Ovest in aderenza al capannone è presente un manufatto in muratura suddiviso in due parti di cui, quella lato Sud-Ovest, utilizzato come spogliatoio e servizi accessibili internamente dall'adiacente capannone mentre l'altra parte (lato Nord-Est) è accessibile dalla corte di pertinenza ed è costituita da un solo vano ad uso deposito/ripostiglio. La palazzina uffici, costituita dal solo piano terra, è suddivisa in un ampio vano principale, altri tre vani e servizi, oltre all'ingresso, con zona disimpegnata, e ad un vano posto al centro del vano principale, entrambi delimitati da pannelli modulari in alluminio e vetro. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - MANOPPELLO SCALO - VIA TERAMO 11

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescara il 30/03/2006
Reg. gen. 6668 - Reg. part. 1458
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 4,055 %
Rogante: Alfredo Pretaroli
Data: 27/03/2006
N° repertorio: 72529
N° raccolta: 32467
Note: Immobili gravati: - Opifici siti in Manoppello (PE) - Catasto Fabbricati foglio 2 particella 259 sub 5
- Terreno sito in Manoppello (PE) - Catasto Terreni foglio 2 particella 259 - consistenza 1 ettari 65 are 60 centiare.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 24/09/2010
Reg. gen. 16161 - Reg. part. 3909
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 10/08/2010
N° repertorio: 5879
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 02/05/2011
Reg. gen. 6736 - Reg. part. 1162
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 10/08/2010
N° repertorio: 5879
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 Intr. dall'art. 16 DLGS N. 46 del 26/02/99
Iscritto a Pescara il 15/10/2019
Reg. gen. 14904 - Reg. part. 2033
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 149.526,66

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 74.763,33
Rogante: SOGET Spa Società di Gestione Entrate
Data: 11/09/2019
N° repertorio: 303754/1



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 22/09/2014

Reg. gen. 9582 - Reg. part. 6814

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che è stato indicato quale soggetto contro: **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 07/10/2015

Reg. gen. 11658 - Reg. part. 7860

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - MANOPPELLO SCALO - VIA TERAMO 13

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 30/03/2006

Reg. gen. 6668 - Reg. part. 1458

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 4,055 %

Rogante: Alfredo Pretaroli

Data: 27/03/2006

N° repertorio: 72529

N° raccolta: 32467

Note: Immobili gravati: - Opifici siti in Manoppello (PE) - Catasto Fabbricati foglio 2 particella 259 sub 5
- Terreno sito in Manoppello (PE) - Catasto Terreni foglio 2 particella 259 - consistenza 1 ettari 65 are 60 centiare.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescara il 24/09/2010

Reg. gen. 16161 - Reg. part. 3909

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 1.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 10/08/2010
N° repertorio: 5879

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescara il 02/05/2011
Reg. gen. 6736 - Reg. part. 1162
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 10/08/2010
N° repertorio: 5879

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 Intr. dall'art. 16 DLGS N. 46 del 26/02/99

Iscritto a Pescara il 15/10/2019
Reg. gen. 14904 - Reg. part. 2033
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 149.526,66
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 74.763,33
Rogante: SOGET Spa Società di Gestione Entrate
Data: 11/09/2019
N° repertorio: 303754/1



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 22/09/2014
Reg. gen. 9582 - Reg. part. 6814
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che è stato indicato quale soggetto contro: **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 07/10/2015
Reg. gen. 11658 - Reg. part. 7860
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescara il 30/03/2006
Reg. gen. 6668 - Reg. part. 1458
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 4,055 %
Rogante: Alfredo Pretaroli
Data: 27/03/2006
N° repertorio: 72529
N° raccolta: 32467
Note: Immobili gravati: - Opifici siti in Manoppello (PE) - Catasto Fabbricati foglio 2 particella 259 sub 5
- Terreno sito in Manoppello (PE) - Catasto Terreni foglio 2 particella 259 - consistenza 1 ettari 65 are 60 centiare.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 24/09/2010
Reg. gen. 16161 - Reg. part. 3909
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 10/08/2010
N° repertorio: 5879
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 02/05/2011
Reg. gen. 6736 - Reg. part. 1162
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Tribunale di Chieti
Data: 10/08/2010
N° repertorio: 5879
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 Intr. dall'art. 16 DLGS N. 46 del 26/02/99
Iscritto a Pescara il 15/10/2019
Reg. gen. 14904 - Reg. part. 2033
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 149.526,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 74.763,33
Rogante: SOGET Spa Società di Gestione Entrate
Data: 11/09/2019
N° repertorio: 303754/1



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 22/09/2014

Reg. gen. 9582 - Reg. part. 6814

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che è stato indicato quale soggetto contro: **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 07/10/2015

Reg. gen. 11658 - Reg. part. 7860

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

