

# TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capasso Cristofaro, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.647,50</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

In data 03/10/2023, il sottoscritto Geom. Capasso Cristofaro, con studio in Viale G. D'Annunzio , 267 - 65127 - Pescara (PE), email geo.cap@hotmail.it, PEC cristofaro.capasso@geopec.it, Tel. 085 7992946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cepagatti (PE) - Via Nicola Marcantonio n.14, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, di proprietà per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sito nel Comune di Cepagatti (PE), Via Nicola Marcantonio, n.14, costituito da un piano terra e composto di n. 5 vani ed accessori, oltre ad annessa corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cepagatti (PE) - Via Nicola Marcantonio n.14, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto in atti, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, appare completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da accertamenti esperiti presso il Comune di Pescara (PE), gli esecutati risultano coniugati, in regime di "separazione dei beni" (v. all.to 3).



## CONFINI

Nord: Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Est : Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Ovest: Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 o loro aventi causa, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,03 mq	160,15 mq	1	160,15 mq	2,73 m	terra
Box prefabbricati da giardino	6,66 mq	6,97 mq	0,20	1,39 mq	2,10 m	terra
Corte esclusiva	839,85 mq	839,85 mq	0,05	41,99 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>203,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>203,53 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1978 al 06/04/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 6,71 Reddito agrario € 6,20
Dal 07/04/1978 al 16/04/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 6,71



		Reddito agrario € 6,20
Dal 17/04/1989 al 02/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 6,71 Reddito agrario € 6,20
Dal 03/04/2006 al 20/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 1848 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 21/11/2006 al 02/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 1848 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 03/10/2011 al 24/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 1848, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 335,70 Piano TERRA
Dal 25/07/2012 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 1848, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 335,70 Piano TERRA

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. all.to 4).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	1848	1		A3	3	5	119 mq	335,7 €	TERRA	

### Corrispondenza catastale

Dall'analisi della documentazione cartacea, nonché dalle verifiche effettuate in situ, si sono riscontrate le non corrispondenze tra planimetrie catastali e stato dei luoghi, così come riportate in allegato 5.

Per tali variazioni si dovrà procedere all'aggiornamento delle piantine catastali.



## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile risulta ad oggi "normale" .

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale, ne dotato di parti comuni con altre unità immobiliari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Di seguito si riporta una analisi delle principali caratteristiche costruttive della unità immobiliare staggita:

1)-Accessibilità: buona. L'area di pertinenza del fabbricato de quo è accessibile agevolmente, anche con autoveicolo, attraverso strada di accesso , prospiciente.

2)-Funzionalità generale: normale. La funzionalità distributiva degli spazi è normale sia a livello planimetrico che in riguardo alle altezze dei locali (h= media 2,73 mt circa) piano terra.

3)-Funzionalità degli impianti: termico, elettrico, idrosanitario risultano certificati. Attualmente il riscaldamento ed acqua sanitaria dell'intero immobile pignorato (p.terra), sono prodotti da n.1 caldaia alimentata a g.p.l., nonchè da una stufa a pellet.

4)-Grado di finitura: complessivamente "normale" per pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica e gres porcellanato (piano terra), infissi interni ed esterni di fattura normale; impianti sanitari e rubinetteria ordinari.

5)-Stato conservativo: "normale" relativamente al piano terra.

6)-Copertura: in laterocemento, del tipo "a falde inclinate", completa di manto di tegole.

7)-Esposizione: normale (nord-ovest) .

8)-Panoramicità: discreta.

9)-Dotazione di area scoperta "esclusiva": completamente recintata , adibita "a verde" (eccetto zona accesso principale), ed in parte pavimentata con battuto di cemento (v. all.to 2 - Rilievo fotografico).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



Per quanto potuto riscontrare in situ, il bene pignorato appare, attualmente, occupato dagli esecutati .

V'è da precisare, altresì, che, da indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, per l'immobile staggito non si riscontrano "contratti" in essere, così come attesta tale "Agenzia" (v. all.to 6).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1989 al 20/11/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MASTROBERARDINO ANTONIO	17/04/1989	73085	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA TERRITORIO PESCARA	16/05/1989	5102	3795
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 21/11/2006 al 24/07/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
D'AMBROSIO MASSIMO	21/11/2006			100220/17083	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
AGENZIA TERRITORIO PESCARA	19/12/2006			26969	16835
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/07/2012 al 01/03/2023	**** Omissis ****			<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PASTORE CORRADO	25/07/2012	477/408	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		AGENZIA TERRITORIO PESCARA	27/07/2012	10163	7681
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 26/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO  
Iscritto a PESCARA il 27/07/2012  
Reg. gen. 10164 - Reg. part. 1204  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO  
Iscritto a PESCARA il 03/05/2022  
Reg. gen. 7056 - Reg. part. 958  
Quota: 1/2  
Importo: € 57.428,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 28.714,38

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PESCARA il 01/03/2023  
Reg. gen. 3338 - Reg. part. 2189  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



### **Oneri di cancellazione**

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara-Servizi di Pubblicità Immobiliare, risulta che i costi "di massima" per cancellazione "totale" delle iscrizioni e trascrizioni di cui sopra, risultano, "indicativamente" come in appresso:

- 1)-Iscrizione: Ipoteca Volontaria n.gen./part. 10164/1204 -Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO: €.39,00 (circa);
- 2)-Iscrizione: Ipoteca Legale n.gen./part. 7056/958 -Derivante da RUOLO: €.385,00 (circa);
- 3)-Trascrizione: Pignoramento immobili, n.gen./part. 3338/2189: €.294,00 (circa) .

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

N.B.: Trattasi di "certificato di agibilità con autocertificazione" (v.all.to 8)

In seguito a indagini esperite presso gli Uffici del Comune di Cepagatti (PE), (v. all.to 9), nonché sulla base della documentazione contenuta nel "fascicolo" depositato presso detti "Uffici", si è potuto accertare quanto segue:

a)-il corpo originario del fabbricato staggito è stato edificato con Titolo abilitativo in Sanatoria n. 151 del 22/2/2008 (L.326 del 24/11/2003), rilasciato dal Comune di Cepagatti (PE) al Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché Permesso di Costruire n. 25 del 26/2/2008, parimenti rilasciato dal Comune di Cepagatti (PE);

Si riscontra, altresì, nel detto fascicolo, Permesso di Costruire n. 50 del 10/7/2009, rilasciato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per variante ed ampliamento, nonché, in ultimo, SCIA n. 54 del 10/5/2011, presentata dal medesimo Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per variante al citato PdC e per piano casa L.R. 16/09 (v. all.to 10).



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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



N.B.: Per le suddette certificazioni/conformità, vedasi l'allegato 12.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, si sono riscontrate "difformità edilizie", rispetto al progetto allegato all'ultima "autorizzazione amministrativa", così come riportate in allegato 11.

Si precisa che, relativamente al corpo aggiunto (ex portico), nonché al locale bagno (ex ripostiglio), oltreché alle modifiche interne, diverse aperture e riposizionamento box prefabbricati da giardino, appare ipotizzabile (con riferimento al vigente strumento PRG), richiesta di eventuale permesso amministrativo "a sanatoria" al Comune di Cepagatti (PE), previo versamento dei costi previsti (oblazione, oneri concessori, ecc), così come stimati in appresso.

Mentre per il corpo aggiunto (locale pluriuso) realizzato sulla corte esclusiva, nonché per corpo sopraelevato in copertura (zona bagno) (v. all.to 11, foto nn.12-14), si dovrà procedere alla demolizione, stante, ad oggi, la mancanza dei necessari requisiti "normativi-edilizi-urbanistici per eventuale sanatoria degli stessi (salvo successive, eventuali-nuove disposizioni normative).

Si precisa, infine, che relativamente ai cambi destinazioni d'uso (letto, anziché locale sgombero + letto, anziché locale cantina) non appare ipotizzabile una destinazione d'uso "abitativa", riscontrandosi, allo stato, per tali vani un'altezza utile interna (media) di circa mt. 2,65. Del che, per tali "vani" potranno prevedersi, allo stato usi accessori, con conseguente ripristino dello stato originario assentito (realizzazione muro separazione originario, ecc. v. all.11).



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cepagatti (PE) - Via Nicola Marcantonio n.14, piano Terra  
Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, di proprietà per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sito nel Comune di Cepagatti (PE), Via Nicola Marcantonio, n.14, costituito da un piano terra e composto di n. 5 vani ed accessori, oltre ad annessa corte esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1848, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 152.647,50  
Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del "raffronto" (comparativo-parametrico).  
Tale metodo, fondato sulla media statistica di valori risultanti da riferimenti codificati da autorevoli Osservatori nazionali dei valori immobiliari (oltreché da fonti dirette), costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il "valore unitario" medio di mercato, praticato

in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presente: la vetustà, il tipo di strutture e finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la funzionalità, la commerciabilità e regolarità edilizia, nonché la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. Il detto "valore unitario medio" dei beni analoghi determinato, è stato temperato positivamente o negativamente alla luce degli indici e/o parametri specifici del bene oggetto della presente stima. In definitiva, da tale indagine si è potuto accertare che il valore unitario di mercato finale, "calibrato" rispetto alle reali caratteristiche della u.i. in esame, in questa zona del Comune di Cepagatti (PE), risulta pari a circa €/mq.750,00.

Si precisa che, tale "valore" include l'incidenza dell'area scoperta "esclusiva", annessa al fabbricato de quo.

Di seguito si indica, altresì, l'importo "di massima" ( a carico dell'acquirente), necessario per le eventuali regolarizzazioni (catastali ed amministrative "a sanatoria", oneri monetizzazione aree, ecc), ovvero per le demolizioni e/o ripristini, così come già spiegate ai capitoli precedenti. Detto importo (omnicomprensivo, esclusa IVA) può stimarsi, ad oggi, "approssimativamente" in €. 18.800,00 (salvo eventuali successive varianti e/o diversi parametri normativi).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cepagatti (PE) - Via Nicola Marcantonio n.14, piano Terra	203,53 mq	750,00 €/mq	€ 152.647,50	100,00%	€ 152.647,50
				Valore di stima:	€ 152.647,50

Valore di stima: € 152.647,50

**Valore finale di stima: € 152.647,50**

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 27/12/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Capasso Cristofaro

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 3 Altri allegati - CERTIFICAZIONE - ATTO DI MATRIMONIO ESECUTATI
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PIANTINE CATASTALI - NON CORRISPONDENZE PIANTINE-STATO DI FATTO
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTESTAZIONE AGENZIA ENTRATE PESCARA - RICERCA CONTRATTI LOCAZIONE IN ESSERE
- ✓ N° 7 Altri allegati - RILIEVO METRICO IMMOBILE STAGGITO (ALLO STATO ATTUALE)
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO DI AGIBILITA' IN AUTOCERTIFICAZIONE-RELATIVO AL BENE STAGGITO
- ✓ N° 9 Altri allegati - AVVENUTO ACCESSO AGLI ATTI PRESSO COMUNE CEPAGATTI (PE)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - SCIA N. 54 DEL 10/5/2011 , PROT. N. 10084- RELATIVA AL BENE STAGGITO
- ✓ N° 11 Altri allegati - QUADRO D'INSIEME DELLE DIFFORMITA' RICONTRATE
- ✓ N° 12 Altri allegati - CERTIFICAZIONI ENERGETICHE - CONFORMITA' IMPIANTI RELATIVE AL BENE STAGGITO
- ✓ N° 13 Altri allegati - CHECK-LIST DOCUMENTAZIONE EX ART.567 CPC CON ALLEGATO "FOGLIO RIASSUNTIVO"- IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ N° 14 Altri allegati - FILE "PERIZIA DI STIMA"- VERSIONE PRIVACY

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cepagatti (PE) - Via Nicola Marcantonio n.14, piano Terra  
Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, di proprietà per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sito nel Comune di Cepagatti (PE), Via Nicola Marcantonio, n.14, costituito da un piano terra e composto di n. 5 vani ed accessori, oltre ad annessa corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1848, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 152.647,50**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.647,50**



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Cepagatti (PE) - Via Nicola Marcantonio n.14, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1848, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	203,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile risulta ad oggi "normale" .		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** e per 1/2 di **** Omissis ****, sito nel Comune di Cepagatti (PE), Via Nicola Marcantonio, n.14, costituito da un piano terra e composto di n. 5 vani ed accessori, oltre ad annessa corte esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Per quanto potuto riscontrare in situ, il bene pignorato appare, attualmente, occupato dagli esecutati . V'è da precisare, altresì, che, da indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, per l'immobile staggito non si riscontrano "contratti" in essere, così come attesta tale "Agenzia" (v. all.to 6).		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO  
Iscritto a PESCARA il 27/07/2012  
Reg. gen. 10164 - Reg. part. 1204  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO  
Iscritto a PESCARA il 03/05/2022  
Reg. gen. 7056 - Reg. part. 958  
Quota: 1/2  
Importo: € 57.428,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 28.714,38

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PESCARA il 01/03/2023  
Reg. gen. 3338 - Reg. part. 2189  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

