

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Basile Virgilio, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2021 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	9
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	11

Precisazioni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	11
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	13
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	15

Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	20
Normativa urbanistica.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	23
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare .....	28
Riepilogo bando d'asta .....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2021 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 333.232,80</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°.....	36

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

In data 11/10/2021, il sottoscritto Arch. Basile Virgilio, con studio in Via Genova, 98 - 65122 - Pescara (PE), email virbax1@virgilio.it, PEC virgilio.basile@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra (Coord. Geografiche: 42.247104; 13.941255)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra (Coord. Geografiche: 42.247104; 13.941255)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2° (Coord. Geografiche: 42.247104; 13.941255)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

Appartamento al piano terra di un fabbricato residenziale in corso di costruzione sito in zona prossima al centro cittadino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

Terreno in parte edificabile, costituente giardino di pertinenza dei beni n°1 e n°3 ed in parte occupato nel sottosuolo da locale interrato di altra proprietà

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

---

Appartamento al piano Seminterrato, Primo e Secondo di un fabbricato residenziale in corso di costruzione sito in zona prossima al centro cittadino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Tuttavia la certificazione notarile rilasciata in data 14/05/2021 dal notaio, risulta mancante della prevista documentazione catastale, a meno dell'Estratto di Mappa. Tuttavia i beni pignorati, così come censiti in catasto, risultano regolarmente elencati nella Certificazione stessa. Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Tuttavia la certificazione notarile rilasciata in data 14/05/2021 dal notaio, risulta mancante della prevista documentazione catastale, a meno dell'Estratto di Mappa. Tuttavia i beni pignorati, così come censiti in catasto, risultano regolarmente elencati nella Certificazione stessa. Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Tuttavia la certificazione notarile rilasciata in data 14/05/2021 dal notaio, risulta mancante della prevista documentazione catastale, a meno dell'Estratto di Mappa. Tuttavia i beni pignorati, così come censiti in catasto, risultano regolarmente elencati nella Certificazione stessa. Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

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 comunione legale dei beni.

Da accertamenti svolti presso il Comune di residenza degli esecutati, risulta che gli stessi abbiano contratto matrimonio nel comune di Alanno. Nell'estratto di matrimonio, acquisito presso tale comune in data 26/10/2021, non risultano riportate annotazioni circa il regime patrimoniale.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

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 comunione legale dei beni.

Da accertamenti svolti presso il Comune di residenza degli esecutati, risulta che gli stessi abbiano contratto matrimonio nel comune di Alanno. Nell'estratto di matrimonio, acquisito presso tale comune in data 26/10/2021, non risultano riportate annotazioni circa il regime patrimoniale.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

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 comunione legale dei beni.

Da accertamenti svolti presso il Comune di residenza degli esecutati, risulta che gli stessi abbiano contratto matrimonio nel comune di Alanno. Nell'estratto di matrimonio, acquisito presso tale comune in data 26/10/2021, non risultano riportate annotazioni circa il regime patrimoniale.

### **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare è circondata su 3 lati da area cortilizia esclusiva (costituente il bene n°2), confina a nord con proprietà xxxxxxxxxxxx, a sud con Via Roma, ad est con proprietà xxxxxxxxxxxx, ad ovest con proprietà xxxxxxxxxxxx.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

il bene pignorato confina a nord con proprietà xxxxxx a sud con Via Roma, ad est con proprietà xxxxxxxxxxxx, ad ovest con proprietà xxxxxxxx.

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

l'unità immobiliare è circondata su 3 lati da area cortilizia esclusiva (costituente il bene n°2), confina a nord con proprietà xxxxxxxxxxxx, a sud con Via Roma, ad est con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, ad ovest con proprietà xxxxxxxx.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	169,10 mq	255,00 mq	1,00	255,00 mq	3,30 m	terra
portico	27,36 mq	34,20 mq	0,30	10,26 mq	3,30 m	terra
Cortile	105,00 mq	105,00 mq	0,18	18,90 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>284,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>284,16 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	688,23 mq	688,23 mq	1,00	688,23 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>688,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>688,23 mq</b>		

Il terreno costituente all'attualità il giardino di pertinenza dei beni 1 e 3, risulta in parte edificabile. Tale superficie, posta in adiacenza del fabbricato principale, risulta determinata detraendo all'intera superficie della particella 501 di mq 1158 il sedime del fabbricato ed i cortili antistanti e retrostanti lo stesso per mq 469,77, l'area edificabile risulta essere pertanto pari a mq 688,23.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	185,95 mq	228,82 mq	1,00	228,82 mq	3,50 m	primo
Balcone scoperto	65,40 mq	70,40 mq	0,25	17,60 mq	0,00 m	primo

Terrazza	200,01 mq	204,40 mq	0,15	30,66 mq	0,00 m	secondo
Cantina	56,94 mq	94,02 mq	0,20	18,80 mq	2,85 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>295,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>295,88 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Unità immobiliare in corso di costruzione articolata su tre piani

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1999 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 501, Sub. 1 Categoria F3
Dal 29/09/2010 al 21/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 501, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 265 mq Rendita € 495,80 Piano T Graffato SI

esiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1999 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 501, Sub. 1 Categoria F3 Piano S1-T Graffato SI
Dal 29/09/2010 al 21/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 501, Sub. 2 Categoria P Piano T Graffato SI

esiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1999 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 501, Sub. 1 Categoria F3 Piano S1-T
Dal 29/09/2010 al 21/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 501, Sub. 4 Categoria F3 Piano S1-T-2

		Graffato SI
--	--	-------------

esiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	501	3		A2	2	8 vani	265 mq	495,8 €	T	SI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	501				ENTE URBANO		00 11 58 mq			SI	

#### **Corrispondenza catastale**

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

come accertato nel corso dell'accesso all'U.I., esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	501	2		P					T	SI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	501				ENTE URBANO		00 11 58 mq				

### Corrispondenza catastal

come accertato nel corso dell'accesso all'U.I., esiste corrispondenza tra la planimetria catastale ed elaborato planimetrico in atti e lo stato di fatto.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	501	4		F3					S1-T-2	SI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	501				ENTE URBANO		00 11 58 mq			SI

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti previsti dal comma 2 dell'art. 567 c.p.c.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti previsti dal comma 2 dell'art. 567 c.p.c.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti previsti dal comma 2 dell'art. 567 c.p.c.

### PATTI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

non risultano contratti di locazione in essere

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

non risultano contratti di locazione in essere

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

---

L'unità immobiliare che è attualmente in corso di costruzione, non risulta utilizzata e non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

l'immobile risulta in buone condizioni, per quanto concerne gli interni ed in mediocri condizioni per quanto riguarda l'involucro esterno, per alcuni aspetti non completamente rifinito.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

l'area risulta parzialmente sistemata a verde con poche alberature

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

---

L'immobile attualmente in costruzione, risulta realizzato per le sole strutture portanti e tramezzature interne. La parte esterna della costruzione risulta parzialmente intonacata ed in mediocri condizioni.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

l'U.I. non risulta inserita in un contesto condominiale ma risulta avere in comune con le altre U.I. pignorate: il vano scala, il giardino adiacente, costituente in parte il bene n°2, ed i cortili antistanti il fabbricato censito in catasto con il sub.2.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

Come si evince dall'Elaborato Planimetrico allegato alla presente e così come accertato sopralluogo, il bene in questione costituisce pertinenza comune agli altri beni pignorati.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

---

l'U.I. non risulta inserita in un contesto condominiale ma risulta avere in comune con le altre U.I. pignorate: il vano scala, il circostante giardino, costituente il bene n° 2.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

non risultano servitù gravanti sul bene pignorato

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si segnala in particolare che, come riferito nel corso dell'accesso dall'esecutato - sig. xxxxxxxxxx- e così come accertato in Catasto, l'area cortilizia di che trattasi risulta parzialmente occupata nel sottosuolo da un locale cantina di circa mq 130, a cui si accede dal fabbricato, localizzato nel terreno confinante, che risulta censito al Catasto Urbano al fg. 4, part.340 sub.7 intestato alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. In sede di accesso ai beni pignorati, non è stato possibile accertare tale circostanza, salvo la constatazione visiva della presenza in

superficie di una presa d'aria utilizzata presumibilmente per il sottostante locale.  
Tale locale ipogeo non risulta pignorato

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

non risultano servitù gravanti sul bene pignorato



---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

L'Unità immobiliare, costituente il bene n°1 del lotto n°1, si sviluppa su un solo livello con l'altezza netta interna di m.3,30. Esso si compone di: un area porticata antistante l'ingresso principale, un ampio disimpegno con vano scala che conduce al seminterrato ed al piano superiore, un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno della zona notte con n° 3 camere da letto e n° 2 bagni oltre ad un piccolo ripostiglio. Tale U.I. fa parte di un fabbricato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento e risulta in buone condizioni statiche, non presentando lesioni o dissesti visibili. La porta di ingresso all'immobile è di tipo blindato, le pareti interne intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro camera e serramenti esterni del tipo "persiane". Le pavimentazioni interne di tutti gli ambienti sono realizzate con piastrelle in gres-porcellanato. La pavimentazione dei bagni è realizzata con piastrelle in ceramica/gres così come i rivestimenti delle pareti. Il paramento esterno del fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare in questione, è in parte intonacato ma con evidenti fenomeni di degrado ed in parte da intonacare. All'interno, l'U.I. in questione, risulta in ottimo stato di manutenzione e con un grado di rifinitura delle sue componenti di ottima qualità; risulta dotata di impianto idrotermosanitario funzionante con produzione di acqua calda e riscaldamento autonomi. Per quanto concerne gli impianti idro-termo-sanitari ed elettrico non risultano rilasciate le pertinenti certificazioni ai sensi della vigente normativa (D.M. 37/2008). L'intero immobile risulta circondato da un area cortilizia (bene n°2 del lotto n°2 della presente relazione), in parte sistemata a giardino ed in parte pavimentata con massetto in cemento, completamente recintata e con accesso carrabile/pedonale dalla via Roma.

Ai sensi di quanto previsto dal D.L. n° 63/2013, che prevede tra le condizioni contrattuali in caso di trasferimento o vendita della unità immobiliare l'inserimento di apposita clausola con la quale l'acquirente da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato prestazione energetica dell'edificio (APE), ai sensi D.L.vo 19/08/2005, n°192 e s.m.i. Al riguardo si precisa che non è stato possibile acquisire le dovute informazioni necessarie per la redazione dello specifico attestato e né sono state rinvenute certificazioni energetiche in precedenza rilasciate ai sensi D.L.vo 19/08/2005, n°192 e s.m.i. Pertanto la redazione di tale specifico attestato (APE), dovrà essere rinviata al momento della stipula dell'atto di vendita.

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Il bene pignorato circonda completamente su tre lati il fabbricato principale di cui ai beni n°1 e n°3 ed è costituito da un area cortilizia, in parte sistemata a giardino ed in parte pavimentata con massetto in cemento, completamente recintata e con accesso carrabile/pedonale dalla via Roma.

Tuttavia si segnala in particolare che, come riferito nel corso dell'accesso dall'esecutato - sigxxxxxxxxxxxxx- e così come accertato in Catasto, l'area cortilizia di che trattasi risulta parzialmente occupata nel sottosuolo da un locale cantina di circa mq 130, a cui si accede dal fabbricato, localizzato nel terreno confinante, che risulta censito al Catasto Urbano al fig. 4, part.340 sub.7 intestato alla xxxxxxxxxxxxxxxxx. In sede di accesso ai beni pignorati, non è stato possibile accertare tale circostanza, salvo la constatazione visiva della presenza in superficie di una presa d'aria utilizzata presumibilmente per il sottostante locale. Tale locale ipogeo non risulta pignorato

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

L'Unità immobiliare, che si sviluppa su tre livelli (Piano seminterrato, primo e secondo/copertura) con altezze nette interne,, rispettivamente di mt 2,85, mt 3,50 si compone così come attualmente constatato, per quanto possibile, nel corso del primo accesso, di diversi ambienti individuati dai muri portanti e dalle tramezzature realizzate. Il vano scala di accesso sia al seminterrato che al piano primo e al piano secondo, risulta parzialmente realizzato, mancando dei gradini posti sulle rampe costruite. Allo stato grezzo risultano anche il terrazzino posto al piano primo ed il terrazzo di copertura al piano secondo. Esternamente l'unità immobiliare in questione, è in parte intonacato ma con evidenti fenomeni di degrado ed in parte da intonacare. Non risultano realizzati gli impianti idro-termo-sanitari ed elettrico. L'intero immobile risulta circondato da un area cortilizia (bene n° 2 della presente relazione), in parte sistemata a giardino ed in parte pavimentata con massetto in cemento, completamente recintata e con accesso carrabile/pedonale dalla via Roma.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Come accertato nel corso del primo accesso nonché dalle certificazioni anagrafiche acquisite direttamente presso il comune di Torre de Passeri, l'immobile risulta direttamente occupato dagli esecutati.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Come accertato nel corso del primo accesso nonché dalle certificazioni anagrafiche acquisite direttamente presso il comune di Torre de Passeri, l'immobile risulta direttamente occupato dagli esecutati.

Tuttavia si segnala in particolare che, come riferito nel corso dell'accesso dall'esecutato - sig. xxxxxxxxxx- e così come accertato in Catasto, l'area cortilizia di che trattasi risulta parzialmente occupata nel sottosuolo da un locale cantina di cica mq 130, a cui si accede dal fabbricato, localizzato nel terreno confinante, che risulta censito al Catasto Urbano al fg. 4, part.340 sub.7 intestato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. In sede di accesso ai beni pignorati, non è stato possibile accertare tale circostanza, salvo la constatazione visiva della presenza in superficie di una presa d'aria utilizzata presumibilmente per il sottostante locale. Tale locale ipogeo non risulta pignorato.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

Come accertato nel corso del primo accesso nonché dalle certificazioni anagrafiche acquisite direttamente presso il comune di Torre de Passeri, l'immobile risulta direttamente occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1999 al 29/10/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/04/1999	26423	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	06/04/1999	3591	2395

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1999 al 29/10/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/04/1999	26423	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PESCARA	06/04/1999	3591	2395

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1999 al 29/10/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/04/1999	26423	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PESCARA	06/04/1999	3591	2395

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCARA il 26/03/2004  
Reg. gen. 4645 - Reg. part. 881  
Quota: INTERA  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 160.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 21/03/2005  
Reg. gen. 4721 - Reg. part. 900  
Quota: INTERA  
Importo: € 55.254,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 06/03/2006  
Reg. gen. 13125 - Reg. part. 3263  
Quota: INTERA  
Importo: € 9.727,35  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 05/04/2007  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 1126

Quota: INTERA  
Importo: € 60.778,67  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Pescara  
Data: 20/03/2007  
N° repertorio: 4557



- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO

Iscritto a PESCARA il 03/03/2008  
Reg. gen. 3448 - Reg. part. 656

Quota: INTERA

Importo: € 17.841,21

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

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

Formalità a carico della procedura

Data: 22/02/2008

N° repertorio: 453

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO

Iscritto a PESCARA il 06/05/2009

Reg. gen. 7306 - Reg. part. 1688

Quota: INTERA

Importo: € 10.115,89

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

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

Formalità a carico della procedura

Data: 30/03/2009

N° repertorio: 1022

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO

Iscritto a PESCARA il 23/07/2009

Reg. gen. 12173 - Reg. part. 3170

Quota: INTERA

Importo: € 3.052,01

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

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

Formalità a carico della procedura

N° repertorio: 301685/1

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

Iscritto a PESCARA il 13/06/2019

Reg. gen. 8832 - Reg. part. 1187

Quota: INTERA

Importo: € 23.584,29

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

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

Formalità a carico della procedura

Data: 13/06/2019

N° repertorio: 1420

N° raccolta: 3819



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PESCARA il 10/05/2021

Reg. gen. 7086 - Reg. part. 4910  
Quota: INTERA  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è desunto che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, delle ipoteche legali, del verbale di pignoramento immobiliare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: -

- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(55254,50 x 0,50%) = € 370,27;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €( 9727,35 x 0,50%) = € 144,48;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(60778,67 x 0,50%) = € 398,61;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(17841,21 x 0,50%) = € 185,19;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(10115,89 x 0,50%) = € 144,58;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €( 3052,01 x 0,50%) = € 15,26 ;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(23584,29 x 0,50%) = € 211,92;
- Pignoramento immobiliare € 262,00
- Ipoteca volontaria € 35,00

Pertanto in relazione alle formalità da cancellare, l'importo totale risulta essere pari a € (1470,31 + 262,00 + 35,00) =€ 1767,31.

Dalla certificazione notarile rilasciata in data 14/05/2021 dal notaio Giulia Barbagallo di Castelvetro, al fascicolo della procedura, sono risultate le sopraindicate formalità pregiudizievoli.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCARA il 26/03/2004  
Reg. gen. 4645 - Reg. part. 881  
Quota: INTERA  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 160.000,00  
Data: 15/03/2004  
N° repertorio: 20687
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 21/03/2005  
Reg. gen. 4721 - Reg. part. 900  
Quota: INTERA  
Importo: € 55.254,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 06/03/2006

Reg. gen. 13125 - Reg. part. 3263

Quota: INTERA

Importo: € 9.727,35

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

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

Data: 06/03/2006

N° repertorio: 2696

N° raccolta: 100

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 05/04/2007  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 1126  
Quota: INTERA  
Importo: € 60.778,67  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Pescara  
Data: 20/03/2007  
N° repertorio: 4557
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 03/03/2008  
Reg. gen. 3448 - Reg. part. 656  
Quota: INTERA  
Importo: € 17.841,21  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 22/02/2008  
N° repertorio: 453
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 06/05/2009  
Reg. gen. 7306 - Reg. part. 1688  
Quota: INTERA  
Importo: € 10.115,89  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 30/03/2009  
N° repertorio: 1022
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 23/07/2009  
Reg. gen. 12173 - Reg. part. 3170  
Quota: INTERA  
Importo: € 3.052,01  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 301685/1
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO  
Iscritto a PESCARA il 13/06/2019  
Reg. gen. 8832 - Reg. part. 1187  
Quota: INTERA  
Importo: € 23.584,29  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 13/06/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 1420  
N° raccolta: 3819



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PESCARA il 10/05/2021  
Reg. gen. 7086 - Reg. part. 4910  
Quota: INTERA  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è desunto che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, delle ipoteche legali, del verbale di pignoramento immobiliare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: -

- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(55254,50 x 0,50%) = € 370,27;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €( 9727,35 x 0,50%) = € 144,48;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(60778,67 x 0,50%) = € 398,61;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(17841,21 x 0,50%) = € 185,19;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(10115,89 x 0,50%) = € 144,58;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €( 3052,01 x 0,50%) = € 15,26 ;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(23584,29 x 0,50%) = € 211,92;
- Pignoramento immobiliare € 262,00
- Ipoteca volontaria € 35,00

Pertanto in relazione alle formalità da cancellare, l'importo totale risulta essere pari a € (1470,31 + 262,00 + 35,00) = € 1767,31.

Dalla certificazione notarile rilasciata in data 14/05/2021 dal notaio Giulia Barbagallo di Castelvetro, al fascicolo della procedura, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCARA il 26/03/2004  
Reg. gen. 4645 - Reg. part. 881  
Quota: INTERA  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 160.000,00  
Data: 15/03/2004  
N° repertorio: 20687
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 21/03/2005  
Reg. gen. 4721 - Reg. part. 900  
Quota: INTERA  
Importo: € 55.254,50



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

• **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO

Iscritto a PESCARA il 06/03/2006

Reg. gen. 13125 - Reg. part. 3263

Quota: INTERA

Importo: € 9.727,35

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

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

Data: 06/03/2006

N° repertorio: 2696

N° raccolta: 100

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 05/04/2007

Reg. gen. 6728 - Reg. part. 1126

Quota: INTERA

Importo: € 60.778,67

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

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

Rogante: Tribunale Pescara

Data: 20/03/2007

N° repertorio: 4557

• **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO

Iscritto a PESCARA il 03/03/2008

Reg. gen. 3448 - Reg. part. 656

Quota: INTERA

Importo: € 17.841,21

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

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

Data: 22/02/2008

N° repertorio: 453

• **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO

Iscritto a PESCARA il 06/05/2009

Reg. gen. 7306 - Reg. part. 1688

Quota: INTERA

Importo: € 10.115,89

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

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

Data: 30/03/2009

N° repertorio: 1022

• **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO

Iscritto a PESCARA il 23/07/2009

Reg. gen. 12173 - Reg. part. 3170

Quota: INTERA

Importo: € 3.052,01

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

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

N° repertorio: 301685/1

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

Iscritto a PESCARA il 13/06/2019

Reg. gen. 8832 - Reg. part. 1187



Quota: INTERA  
Importo: € 23.584,29  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 13/06/2019  
N° repertorio: 1420  
N° raccolta: 3819



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PESCARA il 10/05/2021  
Reg. gen. 7086 - Reg. part. 4910  
Quota: INTERA  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è desunto che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, delle ipoteche legali, del verbale di pignoramento immobiliare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: -

- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(55254,50 x 0,50%) = € 370,27;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €( 9727,35 x 0,50%) = € 144,48;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(60778,67 x 0,50%) = € 398,61;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(17841,21 x 0,50%) = € 185,19;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(10115,89 x 0,50%) = € 144,58;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €( 3052,01 x 0,50%) = € 15,26 ;
- Ipoteca legale € 35 + € 59 + €(23584,29 x 0,50%) = € 211,92;
- Pignoramento immobiliare € 262,00
- Ipoteca volontaria € 35,00

Pertanto in relazione alle formalità da cancellare, l'importo totale risulta essere pari a € (1470,31 + 262,00 + 35,00) = € 1767,31.

Dalla certificazione notarile rilasciata in data 14/05/2021 dal notaio Giulia Barbagallo di Castelvetro, al fascicolo della procedura, sono risultate le sopraindicate formalità pregiudizievoli:

### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Si premette che il C.D.U. rilasciato dal Comune di Torre de' Passeri in data 16/10/1998 e allegato all'atto di compravendita, è da ritenersi all'attualità idoneo, in quanto da accertamenti svolti dal sottoscritto presso il comune stesso, non risultano intervenute varianti per la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento. Per tale ragione si è ritenuto opportuno non richiedere nuovamente il CDU da allegare alla presente relazione.

Tale documento, certifica che la particella 501 del Fg.4 di che trattasi ricade nel vigente strumento urbanistico, in zona B2 -Zona Mista Residenziale e Artigianale di cui all'art. 21 delle NTA.

In particolare per l'intera particella 501 viene previsto:

- a) Parcheggio per mq 182 soggetta ad esproprio (come da Piano Particellare di Esproprio allegato al PRG);
- b) Ristrutturazione dell'edificio esistente senza aumento di volume;
- c) Nuove Edificazioni con sagoma di tipo edilizio "B";

d) "Zona Bianca" per l'area residua

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

Si premette che il C.D.U. rilasciato dal Comune di Torre de' Passeri in data 16/10/1998 e allegato all'atto di compravendita, è da ritenersi all'attualità idoneo, in quanto da accertamenti svolti dal sottoscritto presso il comune stesso, non risultano intervenute varianti per la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento. Per tale ragione si è ritenuto opportuno non richiedere nuovamente il CDU da allegare alla presente relazione.

Tale documento, certifica che la particella 501 del Fg.4 di che trattasi ricade nel vigente strumento urbanistico, in zona B2 -Zona Mista Residenziale e Artigianale di cui all'art. 21 delle NTA.

In particolare per l'intera particella 501 viene previsto:

- a) Parcheggio per mq 182 soggetta ad esproprio (come da Piano Particolare di Esproprio allegato al PRG);
- b) Ristrutturazione dell'edificio esistente senza aumento di volume;
- c) Nuove Edificazioni con sagoma di tipo edilizio "B";
- d) "Zona Bianca" per l'area residua

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

Si premette che il C.D.U. rilasciato dal Comune di Torre de' Passeri in data 16/10/1998 e allegato all'atto di compravendita, è da ritenersi all'attualità idoneo, in quanto da accertamenti svolti dal sottoscritto presso il comune stesso, non risultano intervenute varianti per la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento. Per tale ragione si è ritenuto opportuno non richiedere nuovamente il CDU da allegare alla presente relazione.

Tale documento, certifica che la particella 501 del Fg.4 di che trattasi ricade nel vigente strumento urbanistico, in zona B2 -Zona Mista Residenziale e Artigianale di cui all'art. 21 delle NTA.

In particolare per l'intera particella 501 viene previsto:

- a) Parcheggio per mq 182 soggetta ad esproprio (come da Piano Particolare di Esproprio allegato al PRG);
- b) Ristrutturazione dell'edificio esistente senza aumento di volume;
- c) Nuove Edificazioni con sagoma di tipo edilizio "B";
- d) "Zona Bianca" per l'area residua

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

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

Il progetto originario per la costruzione di una villa, è stato autorizzato con licenza edilizia del 25/6/1955, intestato al Sig. xxxxxxxxxxxx.

Come desumibile dall'atto di compravendita allegato alla presente relazione e successivamente allo stesso, è stato dato avvio al progetto di "Ristrutturazione edilizia", autorizzato con la concessione edilizia n° 17/98 del 14/12/1999 e n° 17/bis del 24/03/1999, integrativa della della precitata C.E. n° 17/98, con la quale è stato aggiunto al titolo iniziale del progetto la voce "completamento".

Entrambe le Concessioni edilizie ed i relativi grafici progettuali, non sono stati rinvenuti in Comune nel corso dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto. Tale circostanza risulta confermata dall'attestato rilasciato dal comune di Torre de' Passeri e quivi allegato.

Tuttavia nel corso del primo accesso ai beni pignorati, gli esecutati hanno esibito copia del progetto esaminato

favorevolmente dalla Commissione Edilizia del 16/11/1998. Tali disegni, confrontati con lo stato di fatto, sono stati successivamente acquisiti in forma fotografica ed allegati alla presente relazione.



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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dai rilievi e riscontri effettuati nel corso del primo accesso, risulta che l'U.I. in questione è conforme al progetto approvato.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

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

L'area cortilizia di che trattasi, risulta prevista nel progetto originario per la costruzione di una villa, autorizzato con la licenza edilizia del 25/6/1955, intestata al Sig. xxxxxxxxx. Come desumibile dall'atto di compravendita allegato alla presente relazione, nel corso del 1998 è stato dato avvio al progetto di "Ristrutturazione edilizia", autorizzato con la concessione edilizia n° 17/98 del 14/12/1999 e n° 17/bis del 24/03/1999, integrativa della della precitata C.E. n° 17/98, che ha aggiunto al titolo iniziale del progetto la voce "completamento". Entrambe le Concessioni edilizie ed i relativi grafici progettuali, non sono stati rinvenuti in Comune nel corso dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto. Tale circostanza risulta dall'attestato rilasciato dal comune di Torre de Passeri e quivi allegato. Tuttavia nel corso del primo accesso ai beni pignorati, gli esecutati hanno esibito copia del progetto esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia del 16/11/1998. Tali disegni, confrontati con lo stato di fatto, sono stati successivamente acquisiti in forma fotografica ed allegati alla presente relazione. Inoltre Tuttavia si segnala in particolare che, come riferito nel corso dell'accesso dall'esecutato - sig. xxxxxxxx- e così accertato in Catasto, l'area cortilizia di che trattasi risulta parzialmente occupata nel sottosuolo da un locale cantina di circa mq 130, a cui si accede dal fabbricato, localizzato nel terreno confinante, che risulta censito al Catasto Urbano al fg. 4, part.340 sub.7 intestato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. In sede di accesso ai beni pignorati, non è stato possibile accertare tale circostanza, salvo la constatazione visiva della presenza in superficie di una presa d'aria utilizzata presumibilmente per il sottostante locale.

Tale locale ipogeo non risulta pignorato

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Dai rilievi e riscontri effettuati nel corso del primo accesso, risulta che l'U.I. in questione è conforme al progetto approvato, mentre non è stato possibile accertare la presenza del dichiarato locale ipogeo, salvo la constatazione visiva della presenza in superficie di una presa d'aria utilizzata presumibilmente per il sottostante locale.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

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

Il progetto originario per la costruzione di una villa, è stato autorizzato con licenza edilizia del 25/6/1955, intestato al Sig. xxxxxxxxx.

Come desumibile dall'atto di compravendita allegato alla presente relazione e successivamente allo stesso, è stato dato avvio al progetto di "Ristrutturazione edilizia", autorizzato con la concessione edilizia n° 17/98 del

14/12/1999 e n° 17/bis del 24/03/1999, integrativa della della precitata C.E. n° 17/98, con la quale è stato aggiunto al titolo iniziale del progetto la voce "completamento".

Entrambe le Concessioni edilizie ed i relativi grafici progettuali, non sono stati rinvenuti in Comune nel corso dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto. Tale circostanza risulta confermata dall'attestato rilasciato dal comune di Torre de Passeri e quivi allegato.

Tuttavia nel corso del primo accesso ai beni pignorati, gli esecutati hanno esibito copia del progetto esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia del 16/11/1998. Tali disegni, confrontati con lo stato di fatto, sono stati successivamente acquisiti in forma fotografica ed allegati alla presente relazione.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dai rilievi e riscontri effettuati nel corso del primo accesso, risulta che l'U.I., attualmente in costruzione e per quanto sinora realizzato, è conforme al progetto approvato.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non risultano vincoli e oneri di natura condominiale

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non risultano vincoli e oneri di natura condominiale

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non risultano vincoli e oneri di natura condominiale

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di unico lotto in considerazione delle specifiche caratteristiche dei beni, dello stato di fatto e delle specifiche destinazioni d'uso.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra  
Appartamento al piano terra di un fabbricato residenziale in corso di costruzione sito in zona prossima al centro cittadino.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 501, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 501, Sub. 3, Categoria A2, Graffato SI  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 190.387,20  
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Il valore commerciale del

bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima è stata sviluppata, presso agenzie immobiliari una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Si è preso altresì a riferimento e confronto i prezzi indicativi forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio e riferiti al 1° semestre 2021 che indica quale valore minimo per la tipologia "abitazioni civili" in condizioni normali un valore oscillante tra il minimo di € 530,00 ed il massimo di € 690,00. Nel caso di specie tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui l'immobile ricade e, tenuto altresì conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, del livello di piano, dell'esposizione e degli affacci nonché del grado di finitura, il valore massimo pari a € 690,00 può essere corretto, applicando i coefficienti di merito di cui alla TCM 3.1.1 del luglio 2008, in € 650,00 al mq di superficie convenzionale.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra  
Terreno in parte edificabile, costituente giardino di pertinenza dei beni n°1 e n°3 ed in parte occupato nel sottosuolo da locale interrato di altra proprietà  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 501, Sub. 2, Categoria P, Graffato SI al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 501, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 55.058,00

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra Terreno in parte edificabile, costituente giardino di pertinenza dei beni n°1 e n°3. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 501, Sub. 2, Categoria P, Graffato SI; al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 501, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 55.058,00

Il terreno circostante il fabbricato pignorato, risulta nel vigente strumento urbanistico, ricadente parzialmente in zona edificabile e più precisamente per una superficie del terreno pari a mq 688,20 Per la stima del terreno edificabile si è utilizzato il metodo indiretto. Questo metodo pone a base del calcolo il valore di mercato delle costruzioni realizzate con tipologia confrontabile a quella possibile nell'area oggetto di stima. Il valore ricercato scaturisce, quindi dalla, differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area) e il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione. La valutazione terrà pertanto conto del pertinente valore di trasformazione, considerando il bene oggetto di valutazione come fattore della produzione con il quale possa conseguirsi il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente conveniente. Su tale terreno, della superficie di mq 687, utilizzando i parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalle vigenti norme del PRE (Piano Regolatore Esecutivo), può ipotizzarsi la realizzazione di un edificio composto da un Piano Terra con destinazione produttiva ed un Piano Primo con destinazione residenziale/terziaria.

Il volume massimo edificabile calcolato sulla base delle specifiche indicazioni riportate negli elaborati costituenti il PRE sarà pari a mc 739 con una superficie complessiva di mq 192, a cui corrisponde una superficie commerciale così determinata: -Piano terra mq 96 x 100% =mq 96,0 -Piano primo mq 96 x100% =mq 96,0 -Area destinata a parcheggio e piazzale lavorazione mq (200 x 15%)mq 30 Totale Superficie Convenzionale = mq 222,0

La formula risolutrice sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente:  $VA = VM - C / (1+r)^n$ , dove: •VA = valore attuale dell'area in relazione al fabbricato ivi realizzabile; •VM = valore complessivo

del prodotto edilizio finito; •C = costo della trasformazione; •r = tasso di sconto all'attualità; n = tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e la vendita del prodotto finito.

Determinazione di VM: il valore di mercato del prodotto edilizio finito si determina applicando il più probabile prezzo di mercato per immobili simili a quelli in progetto. La valutazione unitaria è stata stabilita sulla base di indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti sul mercato locale, con tutte le "variabili" che l'attuale fase congiunturale del mercato immobiliare implica. Tale valore può essere determinato prendendo a riferimento i prezzi di mercato attualmente proposti che oscillano da € 530,00/mq ad € 1.100,00/mq. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato realizzabile, può essere assunto quale valore unitario del fabbricato realizzabile il valore max di € 1000,00 a mq. Applicando alla superficie convenzionale sopraindicata il valore unitario, si ottiene quale valore complessivo del prodotto edilizio finito (VM) = mq 222,00 x € 1.000,00 = € 222.000,00.

Determinazione del Costo della trasformazione C=K + Ip + PI Il costo C occorrente per la completa trasformazione dell'area è composto da: a) K: costo delle opere edili comprendente il costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna: •K1 i costi della realizzazione dell'opera in questione sono stati ricavati sulla base dei valori reperibili dal "Bollettino prezzi informative opere edili", essi ammontano, nel caso ipotizzato di un piccolo fabbricato, comprensivo della sistemazione esterna, ad €/mq 600,00. La superficie lorda riferita al fabbricato ipotizzato, risulta complessivamente pari a mq 231,00.- Il relativo costo di realizzazione risulta pertanto pari a (192,00 x 600,00) = € 115.200,00. •K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) e contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, pari al 10% del costo di costruzione del fabbricato. € 115.200,00 x 0,10 = € 11.520,00 In totale ?K risulta pari a: (115.200,00 + 11.520,00) = € 126.720,00.

b) Ip: gli interessi passivi sulle anticipazioni di capitale corrispondente pari a € 115.200,00 x 7% = € 8.064,00

c) Pl il profitto di un ordinario imprenditore al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), pari a 152.460,00 x 15% = € 17.280,00 In totale il costo della trasformazione C risulta essere pari a: (126.720,00+8.064,00+17.280,00) = € 152.064,00

Determinazione (1+r)n: tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta. Il tempo n, intercorrente fra la data della stima e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, in circa due anni. Il simbolo "r" identifica, invece, il saggio di interventi produttivi nel settore edilizio, i quali risultano oscillare intorno al 10-15%. Con riferimento ai dati su esposti, l'espressione in esame risulta: (1+r)n = (1,125)2 = 1,27. Pertanto il valore del terreno alla data della presente stima risulta essere così determinato: VA=(C - VM)/(1+r)n VA = € (222.000,00 - 152.064,00)/1,27 = € 55.058,00.

Il conseguente valore unitario risulta essere pari a € 55.058,00/mq 688,20 = €/mq 80,00.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°  
Appartamento al piano Seminterrato, Primo e Secondo di un fabbricato residenziale in corso di costruzione sito in zona prossima al centro cittadino.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 501, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 501, Sub. 4, Categoria F3, Graffato SI  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 87.787,60  
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima è stata sviluppata, presso agenzie immobiliari una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Si è preso altresì a riferimento e confronto i prezzi indicativi forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio e riferiti al 1° semestre 2021 che indica quale valore minimo per la tipologia "abitazioni civili" in condizioni normali un valore oscillante tra il minimo di € 530,00 ed il massimo di € 690,00. Nel caso di specie tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui l'immobile ricade e, tenuto altresì conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, del livello di piano, dell'esposizione e degli affacci. Tenuto altresì conto che il bene risulta in corso di costruzione, essendo attualmente allo stato rustico, il valore unitario massimo di € 690,00 può essere corretto, applicando i coefficienti di incidenza dei lavori edili sinora realizzati pari al 43% del totale e quindi paria a: €/mq (690,00x43/100)= € 296,70.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra	284,16 mq	650,00 €/mq	€ 190.387,20	100,00%	€ 190.387,20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra	688,23 mq	80,00 €/mq	€ 55.058,00	100,00%	€ 55.058,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°	295,88 mq	296,70 €/mq	€ 87.787,60	100,00%	€ 87.787,60
Valore di stima:					€ 333.232,80

Valore di stima: € 333.232,80

**Valore finale di stima: € 333.232,80**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala in particolare che, come riferito nel corso dell'accesso dall'esecutato - sig. xxxxxxxx- e così come accertato in Catasto, l'area cortilizia di che trattasi risulta parzialmente occupata nel sottosuolo da un locale cantina di circa mq 130, a cui si accede dal fabbricato, localizzato nel terreno confinante, che risulta censito al Catasto Urbano al fg. 4, part.340 sub.7 intestato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. In sede di accesso ai beni pignorati, non è stato possibile accertare tale circostanza, salvo la constatazione visiva della presenza in superficie di una presa d'aria utilizzata presumibilmente per il sottostante locale.

Tale locale ipogeo non risulta pignorato

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 08/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Basile Virgilio  


**ELENCO ALLEGATI:**

1. N° 2 Atto di provenienza - e CDU (Aggiornamento al 16/12/1998)
2. N° 4 Visure e schede catastali - visure attuali e storiche catasto terreni e catasto fabbricati (Aggiornamento al 05/11/2021)
3. N° 1 Estratti di mappa - fg. 4 part. 501 (Aggiornamento al 14/05/2021)
4. N° 2 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico e planimetria U.I. al P.T. (Aggiornamento al 21/10/2021)
5. N° 2 Concessione edilizia - attestazione smarrimento concessione edilizia n° 17 del 22/10/1998
6. N° 16 Tavola del progetto - progetto approvato il 16/11/1998 (Aggiornamento al 29/10/2021)
7. N° 1 Altri allegati - verbale inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 29/10/2021)
8. N° 28 Foto - repertorio fotografico (Aggiornamento al 29/10/2021)
9. N° 1 Altri allegati - estratto di matrimonio (Aggiornamento al 27/10/2021)
10. N° 1 Altri allegati - stato di famiglia e residenza (Aggiornamento al 05/11/2021)







## 11. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra  
Appartamento al piano terra di un fabbricato residenziale in corso di costruzione sito in zona prossima al centro cittadino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 501, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 501, Sub. 3, Categoria A2, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: Si premette che il C.D.U. rilasciato dal Comune di Torre de' Passeri in data 16/10/1998 e allegato all'atto di compravendita, è da ritenersi all'attualità idoneo, in quanto da accertamenti svolti dal sottoscritto presso il comune stesso, non risultano intervenute varianti per la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento. Per tale ragione si è ritenuto opportuno non richiedere nuovamente il CDU da allegare alla presente relazione. Tale documento, certifica che la particella 501 del Fg.4 di che trattasi ricade nel vigente strumento urbanistico, in zona B2 -Zona Mista Residenziale e Artigianale di cui all'art. 21 delle NTA. In particolare per l'intera particella 501 viene previsto: a) Parcheggio per mq 182 soggetta ad esproprio (come da Piano Particellare di Esproprio allegato al PRG); b) Ristrutturazione dell'edificio esistente senza aumento di volume; c) Nuove Edificazioni con sagoma di tipo edilizio "B"; d) "Zona Bianca" per l'area residua

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra  
Terreno in parte edificabile, costituente giardino di pertinenza dei beni n°1 e n°3 ed in parte occupato nel sottosuolo da locale interrato di altra proprietà

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 501, Sub. 2, Categoria P, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 501, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Si premette che il C.D.U. rilasciato dal Comune di Torre de' Passeri in data 16/10/1998 e allegato all'atto di compravendita, è da ritenersi all'attualità idoneo, in quanto da accertamenti svolti dal sottoscritto presso il comune stesso, non risultano intervenute varianti per la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento. Per tale ragione si è ritenuto opportuno non richiedere nuovamente il CDU da allegare alla presente relazione. Tale documento, certifica che la particella 501 del Fg.4 di che trattasi ricade nel vigente strumento urbanistico, in zona B2 -Zona Mista Residenziale e Artigianale di cui all'art. 21 delle NTA. In particolare per l'intera particella 501 viene previsto: a) Parcheggio per mq 182 soggetta ad esproprio (come da Piano Particellare di Esproprio allegato al PRG); b) Ristrutturazione dell'edificio esistente senza aumento di volume; c) Nuove Edificazioni con sagoma di tipo edilizio "B"; d) "Zona Bianca" per l'area residua

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°  
Appartamento al piano Seminterrato, Primo e Secondo di un fabbricato residenziale in corso di costruzione sito in zona prossima al centro cittadino

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 501, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 501, Sub. 4, Categoria F3, Graffato S

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

Destinazione urbanistica: Si premette che il C.D.U. rilasciato dal Comune di Torre de' Passeri in data 16/10/1998 e allegato all'atto di compravendita, è da ritenersi all'attualità idoneo, in quanto da accertamenti svolti dal sottoscritto presso il comune stesso, non risultano intervenute varianti per la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento. Per tale ragione si è ritenuto opportuno non richiedere nuovamente il CDU da allegare alla presente relazione. Tale documento, certifica che la particella 501 del Fg.4 di che trattasi ricade nel vigente strumento urbanistico, in zona B2 -Zona Mista Residenziale e Artigianale di cui all'art. 21 delle NTA. In particolare per l'intera particella 501 viene previsto: a) Parcheggio per mq 182 soggetta ad esproprio (come da Piano Particellare di Esproprio allegato al PRG); b) Ristrutturazione dell'edificio esistente senza aumento di volume; c) Nuove Edificazioni con sagoma di tipo edilizio "B"; d) "Zona Bianca" per l'area residua

**Prezzo base d'asta: € 333.232,80**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2021 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 333.232,80**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 501, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 501, Sub. 3, Categoria A2, Graffato SI	<b>Superficie</b>	284,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile risulta in buone condizioni, per quanto concerne gli interni ed in mediocri condizioni per quanto riguarda l'involucro esterno, per alcuni aspetti non completamente rifinito.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano terra di un fabbricato residenziale in corso di costruzione sito in zona prossima al centro cittadino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come accertato nel corso del primo accesso nonché dalle certificazioni anagrafiche acquisite direttamente presso il comune di Torre de Passeri, l'immobile risulta direttamente occupato dagli esecutati.		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 501, Sub. 2, Categoria P, Graffato SI Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 501, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	688,23 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'area risulta parzialmente sistemata a verde con poche alberature		
<b>Descrizione:</b>	Terreno in parte edificabile, costituente giardino di pertinenza dei beni n°1 e n°3 ed in parte occupato nel sottosuolo da locale interrato di altra proprietà		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come accertato nel corso del primo accesso nonché dalle certificazioni anagrafiche acquisite direttamente presso il comune di Torre de Passeri, l'immobile risulta direttamente occupato dagli esecutati. Tuttavia si segnala in particolare che, come riferito nel corso dell'accesso dall'esecutato - sig. Di Francesco - e così come accertato in Catasto, l'area cortilizia di che trattasi risulta parzialmente occupata nel sottosuolo da un locale cantina di circa mq 130, a cui si accede dal fabbricato, localizzato nel terreno confinante, che risulta censito al Catasto Urbano al fg. 4, part.340 sub.7 intestato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. In sede di accesso ai beni pignorati, non è stato possibile accertare tale circostanza, salvo la constatazione visiva della presenza in superficie di una presa d'aria utilizzata presumibilmente per il sottostante locale. Tale locale ipogeo non		

	risulta pignorato
--	-------------------

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torre de' Passeri (PE) - Via Roma 105, piano S1, 1°, 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 501, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 501, Sub. 4, Categoria F3, Graffato SI	<b>Superficie</b>	295,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile attualmente in costruzione, risulta realizzato per le sole strutture portanti e tramezzature interne. La parte esterna della costruzione risulta parzialmente intonacata ed in mediocri condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano Seminterrato, Primo e Secondo di un fabbricato residenziale in corso di costruzione sito in zona prossima al centro cittadino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come accertato nel corso del primo accesso nonché dalle certificazioni anagrafiche acquisite direttamente presso il comune di Torre de Passeri, l'immobile risulta direttamente occupato dagli esecutati.		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCARA il 26/03/2004  
Reg. gen. 4645 - Reg. part. 881  
Quota: INTERA  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 160.000,00  
Data: 15/03/2004  
N° repertorio: 20687
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 21/03/2005  
Reg. gen. 4721 - Reg. part. 900  
Quota: INTERA  
Importo: € 55.254,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 05/04/2007  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 1126  
Quota: INTERA  
Importo: € 60.778,67  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Pescara  
Data: 20/03/2007  
N° repertorio: 4557
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 03/03/2008  
Reg. gen. 3448 - Reg. part. 656  
Quota: INTERA  
Importo: € 17.841,21  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 22/02/2008  
N° repertorio: 453
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 23/07/2009  
Reg. gen. 12173 - Reg. part. 3170  
Quota: INTERA  
Importo: € 3.052,01  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
N° repertorio: 301685/1



#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PESCARA il 10/05/2021  
Reg. gen. 7086 - Reg. part. 4910  
Quota: INTERA  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO TERRA**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCARA il 26/03/2004  
Reg. gen. 4645 - Reg. part. 881  
Quota: INTERA  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 160.000,00  
Data: 15/03/2004  
N° repertorio: 20687
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 21/03/2005  
Reg. gen. 4721 - Reg. part. 900  
Quota: INTERA  
Importo: € 55.254,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 05/04/2007  
Reg. gen. 6728 - Reg. part. 1126  
Quota: INTERA  
Importo: € 60.778,67  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Pescara  
Data: 20/03/2007  
N° repertorio: 4557
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 03/03/2008  
Reg. gen. 3448 - Reg. part. 656  
Quota: INTERA  
Importo: € 17.841,21  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Data: 22/02/2008

N° repertorio: 453

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO

Iscritto a PESCARA il 23/07/2009

Reg. gen. 12173 - Reg. part. 3170

Quota: INTERA

Importo: € 3.052,01

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

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

N° repertorio: 301685/1



#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCARA il 10/05/2021

Reg. gen. 7086 - Reg. part. 4910

Quota: INTERA

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

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



### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA ROMA 105, PIANO S1, 1°, 2°**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCARA il 26/03/2004

Reg. gen. 4645 - Reg. part. 881

Quota: INTERA

Importo: € 320.000,00

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

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

Capitale: € 160.000,00

Data: 15/03/2004

N° repertorio: 20687

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO

Iscritto a PESCARA il 21/03/2005

Reg. gen. 4721 - Reg. part. 900

Quota: INTERA

Importo: € 55.254,50

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

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 05/04/2007

Reg. gen. 6728 - Reg. part. 1126

Quota: INTERA

Importo: € 60.778,67

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

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

Rogante: Tribunale Pescara

Data: 20/03/2007

N° repertorio: 4557



- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 03/03/2008  
Reg. gen. 3448 - Reg. part. 656  
Quota: INTERA  
Importo: € 17.841,21  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 22/02/2008  
N° repertorio: 453
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO CAUTELARE DEL CONCESSIONARIO  
Iscritto a PESCARA il 23/07/2009  
Reg. gen. 12173 - Reg. part. 3170  
Quota: INTERA  
Importo: € 3.052,01  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 301685/1



#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PESCARA il 10/05/2021  
Reg. gen. 7086 - Reg. part. 4910  
Quota: INTERA  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

