

TRIBUNALE DI PESCARA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Nicola Ciaranca Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2022 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 28

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Precisioni.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico.....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2022 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 171.700,00.....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27

All'udienza del 19/12/2023, il sottoscritto Arch. Di Nicola Ciaranca Daniela, con studio in Via Regina Elena, 8 - 65122 - Pescara (PE), email daniela.dinicolaciaranca@gmail.com, PEC daniela.dinicolaciaranca@archiworldpec.it, Tel. 085 21 90 350 - 338 77 46 603, Fax 085 21 90 350, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente con ordinanza del 29.10.2024 il Giudice dell'Esecuzione disponeva che il perito provvedesse a redigere elaborato peritale anche con riferimento al bene in costruzione posto al secondo piano sottotetto dell'edificio.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Vico Fonte Umano 15, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un appartamento e da locali accessori su due livelli terra e primo, inserito in un fabbricato singolo unifamiliare con accesso dal Vico Fonte Umano, 15 in località Fonte Umano a Città Sant'Angelo, attraverso un passaggio che insiste su altrui proprietà. Completa l'edificio unifamiliare un secondo piano sottotetto, facente parte di un intervento di sopraelevazione, non ancora ultimato e non ancora accatastato.

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato; vi si accede da un corpo scala esterno, che serve il piano primo ed il secondo sottotetto. Attraverso un ballatoio che conduce alla porta di ingresso e serve una porta finestra presente in cucina, si entra nell'appartamento. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte e separate, collegate da un disimpegno. La zona giorno è articolata in un ingresso/soggiorno, cucina con camino e sala pranzo attualmente occupata da una camera da letto; la zona notte è collegata attraverso un disimpegno che conduce alla camera e ai servizi. Tale disimpegno in planimetria (catastale e di progetto) presenta un varco di collegamento con la cucina che nella realtà dei luoghi è stato murato. La casa presenta ovunque una pavimentazione in marmette e solo nel bagno in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno con vetro singolo protetti da avvolgibili. L'appartamento è circondato a nord-est da ballatoio che affaccia sulla corte sottostante, di recente realizzazione e non ancora pavimentato. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato caldaia autonoma e corpi radianti; non è presente aria condizionata. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono discrete, le finiture sono ordinarie ed economiche.

Il fondaco/deposito è posto al piano terra. Premesso che esso è completamente difforme dagli elaborati catastali e di progetto, se ne dà una descrizione dello status quo che è così distribuito: ingresso/soggiorno che permette l'accesso a una camera da letto posta sul lato nord e al locale igienico sanitario posto sul lato est, senza antibagno. Le finiture sono piuttosto economiche, pavimentazione in monocottura ceramica, porte di risulta e infissi in alluminio anodizzato. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato caldaia autonoma collegata al contatore dell'appartamento sovrastante e corpi radianti; è presente un camino; non è presente aria condizionata. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Nella camera è stata aperta una finestra (parete nord) e chiuso un varco di passaggio al sottoscala (parete est). Il deposito, che occupa la parte retrostante dell'edificio, risulta accessibile solo dall'esterno, attraverso una porta finestra sul retro dello stabile: presenta un piccolo locale igienico sanitario, non ha finiture ed un'altezza ridotta. A completamento è presente un piccolo forno a legna con legnaia ed una corte esclusiva, in parte vincolata a parcheggio (57mq). La pavimentazione è in cemento industriale.

L'appartamento del secondo piano sottotetto ha accesso attraverso un ballatoio che conduce alla porta di ingresso blindata. Il medesimo corpo scala esterno, che serve anche il piano primo porta al piano sottotetto. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte ma comunicanti tra loro senza ambienti di disimpegno. La zona giorno è articolata in un ingresso/soggiorno, angolo cottura, la zona notte costituita da due camere è collegata attraverso due passaggi che si aprono direttamente sulla zona pranzo. Il locale igienico sanitario, che si apre anch'esso sulla zona pranzo, è privo di antibagno. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio con vetro camera. L'appartamento è circondato a sud-est da un ballatoio che affaccia sulla corte sottostante, di recente realizzazione e non ancora pavimentato. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato caldaia autonoma e corpi radianti; è presente aria condizionata. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono più che buone, le finiture sono ordinarie.

Lo stato generale dell'immobile è più che sufficiente, sono presenti lavori incompiuti e finiture non ultimate; si evidenziano tracce di umidità da risalita soprattutto in corrispondenza del deposito, lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto necessitano di adeguamento presso gli uffici tecnici e catastali. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune ed in Catasto. Lo stato generale dell'immobile all'ultimo piano è più che buono, anche se sono presenti lavori di finitura non ultimati; lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto necessita di adeguamento presso gli uffici tecnici. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune. L'immobile non è accatastato.

(all. n. 4 - Planimetria Catastale fg. 16 p.lla 144 sub 4, Comune di Città Sant'Angelo; all. n. 19 - Planimetria elaborata da restituzione rilievo; all. n. 18 - documentazione fotografica).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Vico Fonte Umano 15, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame dei documenti allegati agli atti del procedimento, si è potuta riscontrare la completezza ai sensi dell'art. 567, comma secondo p.c.p.

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

(all. n. 2 - Visura catastale per soggetto -).

La signora è coniugata con il signor in comunione dei beni come dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio n. 3 Parte I Serie - anno 1978 rilasciato dal Comune di Città Sant'Angelo

(all. n. 12 - Estratto dell'Atto di Matrimonio, n. 3 Parte I Serie - anno 1978 rilasciato dal Comune di Città Sant'Angelo).

CONFINI

La particella su cui si erge l'immobile, particella 143 del foglio 16 in Comune di Città Sant'Angelo, confina a nord con la particella 1228; ad est con la particella 1092 e ad ovest con la particella 141

Per quanto attiene all'appartamento di nostro interesse, individuato del sub. 4, esso confina con la corte esclusiva e con l'appartamento in corso di ultimazione al piano secondo sottotetto. Non esiste elaborato planimetrico dell'edificio.

(all. n. 3 - Estratto di Mappa Catastale fg. 16 p.lla 143, Comune di Città Sant'Angelo)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	295,00 m	1
Locale deposito/fondaco	81,45 mq	81,45 mq	0,25	20,36 mq	2,00 m	T
Balcone	11,65 mq	11,65 mq	0,33	3,84 mq	0,00 m	1
Corte esclusiva	214,00 mq	214,00 mq	0,1	21,40 mq	0,00 m	T
Forno-Legnaia	10,70 mq	10,70 mq	0,25	2,67 mq	1,85 m	T
Abitazione sottotetto	39,53 mq	39,53 mq	1	39,53 mq	3,14,00 m	2
Balcone	17,90 mq	17,90 mq	0,33	5,91 mq	0,00 m	2
Terrazzo	42,54 mq	42,54 mq	0,235	10,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				181,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,71 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ha una superficie catastale di 7 vani, pari ad una superficie lorda di circa 118 mq, da visura catastale, distribuita su due livelli; l'abitazione al piano primo ha una superficie lorda di 78 mq ed un'altezza di circa 2,95 ml, presenta un piccolo balcone ed un balcone che funge da ballatoio di accesso, la cui superficie è stata computata come superficie omogeneizzata ad 1/3. Il piano terra è occupato da locali destinati a fondaco/deposito, ha una superficie lorda di 81,45 mq; essi costituiscono un accessorio indiretto e pertanto sono stati computati al 25% come di consueto per queste destinazioni d'uso. Un altro piccolo manufatto che ospita un forno e la rimessa per la legna è accessorio indiretto computato al 25%. La corte esclusiva a servizio dell'abitazione, in parte adibita a parcheggio, ha un'estensione di 214 mq al netto di quanto occupato dall'edificio, è stata calcolata al 10% come di prassi. L'immobile sottotetto ha una superficie lorda di circa 40 mq, distribuita su unico livello; presenta un balcone che segue il perimetro dell'unità immobiliare fungendo da ballatoio di accesso, la cui superficie è stata computata come superficie omogeneizzata ad 1/3, e un terrazzo di generose dimensioni anch'esso computato come superficie omogeneizzata ad 1/3 per 25 mq e al 10% per la restante parte.

(all. n. 4 - Planimetria Catastale fg. 16 p.lla 143 sub 4, Comune di Città Sant'Angelo; all. n. 19 Planimetria sottotetto realizzata su base rilievo)

Nota:

La superficie lorda è stata computata sulla base all'elaborato in atti presso il Comune ritenendo congrue le dimensioni riportate raffrontate con quelle prelevate sul posto in sede di sopralluogo. La planimetria catastale riporta una superficie lorda inferiore, errore facilmente imputabile all'acquisizione digitale delle planimetrie cartacee. Per quanto attiene all'appartamento sottotetto, la superficie lorda è stata computata sulla base all'elaborato realizzato a seguito di rilievo dell'immobile. Le misure sono raffrontabili con la planimetria allegata all'ultimo permesso in atti presso il Comune. Non esiste planimetria catastale. Sul terrazzo insiste un volume del tutto abusivo, pertanto la superficie è stata omogeneizzata tenendo conto della sua necessaria rimozione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale subalterno iscritto in Catasto Fabbricati agli identificativi **fg. 16 p.lla 143 sub. 4**, ha subito negli anni alcune modifiche. Esso deriva per frazionamento del sub 3 avvenuto nel 2000 e antecedentemente dalla fusione dei sub 1 e 2 originari, iscritti in Catasto Fabbricati fin da impianto meccanografico. L'immobile al secondo piano sottotetto non risulta ancora iscritto in Catasto Fabbricati pertanto non esiste uno storico catastale.

La ricostruzione catastale descrive i passaggi morfologici del fabbricato nella sua interezza per cui si è ritenuto opportuno trattare la cronografia catastale dei subalterni globalmente, per dare una visione il più chiara possibile dei passaggi intervenuti nel tempo.

La cronistoria, suffragata dai certificati storici acquisiti e dalla presa visione degli incartamenti relativi ai documenti catastali del fabbricato, si soffermerà principalmente sulle modifiche che hanno portato i subalterni di interesse ad assumere la forma e la dimensione attuale. Per quanto attiene ai passaggi di proprietà sarà utile rifarsi al paragrafo relativo alla provenienza ventennale.

Da impianto meccanografico 30.11.1970, in Catasto terreni al fg 16 p.lla143, di proprietà

Fg. 16 p.lla 143 sub 1: il subalterno identifica il piano terra e la corte esclusiva del fabbricato cat. C2 consistenza 92 mq.

Fg. 16 p.lla 143 sub 2 : il subalterno identifica il piano primo del fabbricato, di cat. A3 consistenza 5 vani.

Dal 21.12.1984 di proprietà

Nel 1987 la fusione dei subb. 1 e 2 origina il sub. 3

Fg. 16 p.lla 143 sub 3 :

VARIAZIONE 251B.1/1987 del 25.11.1987 per **fusione** dei sub 1 e 2 il subalterno identifica il piano terra, la corte esclusiva e primo del fabbricato, vengono soppressi i subalterni sub 1 e 2.

Dal 10.05.1995 di proprietà I

Nel 2000 dal sub. 3 viene soppresso e per frazionamento si originano i sub. 4 e 5.

Fg. 16 p.lla 143 sub 4 :

VARIAZIONE 160324 del 06.10.2000 per **frazionamento** per trasferimento di diritti, genera sub 4 e 5. Il subalterno 4 identifica il piano terra, la corte esclusiva e primo del fabbricato;

Fg. 16 p.lla 143 sub 5 :

VARIAZIONE 160324 del 06.10.2000 per **frazionamento** per trasferimento di diritti, genera sub 4 e 5. Il sub 5, ente urbano, costituisce una corte di 15 mq.

Dal 17.11.2000 sub 4 della p.lla 143 fg 16 di proprietà

Successivamente l'immobile sub 4 subisce altre variazioni morfologiche, ancora in corso di realizzazione non ancora riportate in catasto.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

(all n. 5-9 - Visure storica fg. 16 p.lla 143 sub. 1, 2, 3, 4, 5 Comune di Città Sant'Angelo; all n. 10 - Visure storica fg. 16 p.lla 143 Comune di Città Sant'Angelo all n. 11 - Certificato Notarile già in atti).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	143	4		A3	1	7 vani	118 mq	354,29 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile al secondo piano sottotetto non risulta ancora iscritto in Catasto Fabbricati pertanto non ha alcun identificativo né è depositata in archivio planimetria.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo, si è potuto rilevare che le condizioni generali dell'immobile sono più che sufficienti. Per l'appartamento al piano primo dal punto di vista distributivo e funzionale si rileva una ordinaria distribuzione tra zona notte e giorno. Le finiture sono sufficienti; per l'appartamento al piano secondo si rileva una distribuzione tra zona notte e giorno priva dei necessari filtri, le finiture sono più che buone; ad un esame visivo di tipo speditivo non son rilevabili problemi di carattere statico, esternamente si ravvisano tracce di umidità da risalita; sono necessari interventi di finitura a completamento delle opere eseguite. L'edificio nel suo complesso è in sufficiente stato manutentivo.

Non esiste elaborato planimetrico dell'immobile e non sono presenti beni comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pescara aggiornate al 12/09/2024, sono risultate servitù gravanti sulla p.lla 143 del fg.16 sulla quale insiste il fabbricato. In sede di divisione dai beni. giusto atto rogato dal notaio Maria Russo in data 17.11.2000 Racc. 9035/Rep. 88281, le sorelle _____ costituivano servitù reciproca ai soli fini edificatori. La signora _____ (proprietaria del fg 16 p.lla 143) concedeva alla sorella _____ (proprietaria del fg 16 p.lla 144) "il diritto di costruire in aderenza al fabbricato [...] in modo tale che l'intervento di ampliamento possibile urbanisticamente per _____ e la realizzazione della costruzione possibile per _____ costituisca un unico intervento edilizio per il quale sarà necessaria unica richiesta per la concessione edilizia".

(all. n. 15 - Atto di divisione del 17.11.2000, Notaio M. Russo Racc. 9035/Rep. 88281)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESPOSIZIONE:	Sud-Est
ALTEZZA INTERNA UTILE:	abitazione 2,95 ml; fondaco 1,90 ml; abitazione sottotetto 3,15 ml
STR. VERTICALI:	muratura e blocchi autoportanti
SOLAI:	latero cemento
COPERTURA:	tetto con struttura in legno a falda
MANTO DI COPERTURA:	coppi in laterizio - non rilevabile sulla tettoia del volume su terrazzo
PARETI ESTERNE ED INTERNE:	Esterne laterizio intonacato, interne in laterizio intonacato
PAVIMENTAZIONE INTERNA:	marmette e monocottura ceramica
INFISSI ESTERNI ED INTERNI:	finestre in legno/legno tamburato (piano primo); alluminio anodizzato/ legno tamburato (fondaco); alluminio e pvc/ legno tamburato (sottotetto)
IMPIANTO ELETTRICO:	presente sotto traccia - certificazione non esistente
IMPIANTO IDRICO:	presente sotto traccia - certificazione non esistente
IMPIANTO TERMICO:	presente caldaia e corpi radianti
IMPIANTO A./C.:	non presente; presente con split nel sottotetto
IMPIANTO ANTIINTRUSIONE:	-----
TERRENO ESCLUSIVO:	-----
POSTO AUTO:	si su corte esclusiva
SOFFITTA, CANTINA O SIMILI:	si
SCALE:	-----

DOTAZIONI CONDOMINIALI:

(all. n. 13 - Verbale di sopralluogo del 17.01.2024 e Verbale di sopralluogo del 05.02.2025)

Nota:

Non è stato possibile individuare con certezza la tipologia strutturale. Le caratteristiche sono state dedotte da quanto descritto nelle relazioni tecniche e nelle schede allegate ai progetti approvati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice, dal coniuge e dalle figlie con le relative famiglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione ipotecaria, dalla consultazione delle banche dati catastali e dalla relazione notarile già in atti, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

L'attuale particella iscritta in Catasto Fabbricati all'identificativo fg. 16 p.lla 143, sub. 4 ha subito nel ventennio antecedente al pignoramento modifiche morfologiche e dimensionali.

L'attuale particella iscritta in Catasto Fabbricati all'identificativo fg. 16 p.lla 143, sub. 4, attualmente di proprietà della signora risulta acquisito per il diritto di **proprietà** per successione alla morte del signor Codesta ditta era proprietaria dell'immobile per titoli anteriori al ventennio che ha preceduto il pignoramento. Di seguito se ne ricostruisce la storia in modo sintetico e cronologico inverso.

DIRITTO DI PROPRIETÀ

Fg. 14 p.lla 143 sub. 4

2024-2000

TITOLARE: nata a proprietaria del diritto di proprietà per l'intero dal 17.11.2000 (atto di divisione di beni ereditati con la sorella) ad oggi.

P.U.: notaio M. RUSSO (divisione)

Data: 17.11.2000

Racc. 9035 / Rep. 88281

Trascrizione Cons. RR.II. di PESCARA

Data: 27.11.2000

R. P. 9500 / R. G. 14313

2000-1995

TITOLARE: nata a proprietaria del diritto di proprietà

per 1/2 e nata a
10.05.1995 (anno del decesso della signora

proprietaria del diritto di proprietà per 1/2 dal
al 17.11.2000 (anno di divisione dei beni ereditati).

Registrazione U.R. di PESCARA

Data: 21.10.1995

Denuncia: n. 86 Vol.490

1995-1984

TITOLARE:

per 1/3,

nata a
21.12.1984 (anno del decesso del signor

proprietaria del diritto di proprietà
proprietaria del diritto di proprietà per 1/3 e
proprietaria del diritto di proprietà per 1/3 dal
) al 10.05.1995 (anno del decesso della signora

Registrazione U.R. di PESCARA

Data: 04.11.1987

Denuncia: n. 7 Vol. 371

(all. n. 11 - Certificato Notarile già in atti; all. n. 5-10 - Visura storica per Immobile fg. 16 p.lla 143 sub. 1,2,3,4,5,
Comune di Città Sant'Angelo).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'attenta lettura della relazione notarile già in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pescara aggiornate al 02/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1) NOTA DI ISCRIZIONE: R.G. 2390/R.P. 332 del 23.02.2001 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE DI IPOTECA: **Ipoteca volontaria**

DERIVANTE DA: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - DURATA: 10 anni

SOMMA GARANTITA: € 100.000,00 Capitale: € 50.000,00

SOGGETTI A FAVORE: (c.f.)

SOGGETTI CONTRO: - c.f. (per il diritto pari ad 1/1
di proprietà)

ROGANTE: Notaio Maria RUSSO - rep 88281/racc. 9035 del 21.01.2001 9035 /Rep. 88281

Note: Il gravame è attivo sull'intero lotto (fg 16 p.lla 143 sub. 4 in Comune di Città Sant'Angelo)

2) NOTA DI ISCRIZIONE: R.G. 4227/R.P. 554 del 15.03.2003 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE DI IPOTECA: **Ipoteca giudiziale**

DERIVANTE DA: Decreto ingiuntivo - Tribunale di Pescara 26.06.2002 rep. 762

IMPORTO: € 13.400,00 Capitale: € 9.220,99

SOGGETTI A FAVORE: (c.f.: I)

10 di 28

SOGGETTI CONTRO:

pari ad 1/1)

- c.f.

(per il diritto di proprietà

Note: Il gravame è attivo sull'intero lotto (fg 16 p.lla 143 sub. 4 in Comune di Città Sant'Angelo)

3) NOTA DI ISCRIZIONE: R.G. 5208/R.P. 562 del 23.04.2013 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE DI IPOTECA: **Ipoteca giudiziale**

DERIVANTE DA: Decreto ingiuntivo - Tribunale di Pescara 06.12.2012 rep 3642

IMPORTO: € 80.000,00 Capitale: € 57.000,00

SOGGETTI A FAVORE: (c.f.:)

SOGGETTI CONTRO:

pari ad 1/1)

- c.f.

(per il diritto di proprietà

Note: Il gravame è attivo sull'intero lotto (fg 16 p.lla 143 sub. 4 in Comune di Città Sant'Angelo)

4) NOTA DI ISCRIZIONE: R.G. 14025/R.P. 1789 del 12.11.2013 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE DI IPOTECA: **Ipoteca giudiziale**

DERIVANTE DA: Decreto ingiuntivo - Tribunale di Pescara il 18.12.2012 rep 3729

IMPORTO: € 20.000,00 Capitale: € 15.160,00

SOGGETTI A FAVORE: (c.f.: 1)

SOGGETTI CONTRO:

pari ad 1/1)

- c.f.

(per il diritto di proprietà

Note: Il gravame è attivo sull'intero lotto (fg 16 p.lla 143 sub. 4 in Comune di Città Sant'Angelo)

Trascrizioni

1) NOTA DI TRASCRIZIONE: R.G. 14313/R.P. 9500 del 27.11.2000 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE: **Atto di divisione**

DERIVANTE DA: **Atto di divisione** - Notaio M.Russo - data 17.11.2000-Rep. n. 188281

SOGGETTI A FAVORE: - c.f. () (per il diritto di proprietà pari all'intero dei beni identificati al fg 16 p.lla 143 sub 4)

- c.f. () (per il diritto di proprietà pari all'intero dei beni identificati al fg 16 p.lla 144 e fg 16 p.lla 143 sub 5)

SOGGETTI CONTRO: - c.f. () (per il diritto di proprietà pari ad ½ dei beni identificati al fg 16 p.lla 144 e fg 16 p.lla 143 sub 4, 5)

- c.f. () (per il diritto di proprietà pari ad ½ dei beni identificati al fg 16 p.lla 144 e fg 16 p.lla 143 sub 4, 5)

2) NOTA DI TRASCRIZIONE: R.G. 11545/R.P. 7913 del 29.07.2003 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE: **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

DERIVANTE DA: Atto giudiziario - data 17.07.2003 - Rep. n. 369/2003 - Tribunale di Pescara

SOGGETTI A FAVORE: _____ (c.f. _____)

SOGGETTI CONTRO: _____ - c.f. _____ (per il diritto di proprietà
pari ad 1/1)

3) NOTA DI TRASCRIZIONE: R.G. 12777/R.P. 8763 del 19.08.2003 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE: **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

DERIVANTE DA: Atto giudiziario - data 21.06.2003 - Rep. n. 369/2003 - Tribunale di Pescara

SOGGETTI A FAVORE: _____ (c.f.: _____)

SOGGETTI CONTRO: _____ - c.f. (_____ (per il diritto di proprietà
pari ad 1/1)

3) NOTA DI TRASCRIZIONE: R.G. 1535/R.P. 1090 del 04.02.2022 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE: **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

DERIVANTE DA: Atto giudiziario - data 04.01.2022 - Rep. n. 4138/2022 - Tribunale di Pescara

SOGGETTI A FAVORE: _____ (c.f.: _____)

SOGGETTI CONTRO: _____ - c.f. (_____ (per il diritto di proprietà
pari ad 1/1)

(all. n. 11 Certificato ipocatastale già in atti; all. n. 14 - Ispezione ipotecaria su soggetto
aggiornamento;).

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che vi sono oneri di cancellazione a carico della procedura. Gli importi sono da calcolarsi come segue:

- Costo per la cancellazione di trascrizioni: € 294,00
- Costo per la cancellazione di ipoteche volontarie: € 35,00.
- costo per la cancellazione di ipoteche giudiziali e legali € 94,00 (€ 35 di tasse ipotecarie e € 59 di bollo) + 0,5% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200,00 €).

In relazione alle formalità da cancellare per ogni annotamento attualmente risultano in essere:

Iscrizioni

1) NOTA DI ISCRIZIONE: R.G. 2390/R.P. 332 del 23.02.2001 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE DI IPOTECA: **Ipoteca volontaria**

DERIVANTE DA: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - DURATA: 10 anni

SOMMA GARANTITA: € 100.000,00 Capitale: € 50.000,00

COSTO CANCELLAZIONE: € 35,00**2) NOTA DI ISCRIZIONE:** R.G. 4227/R.P. 554 del 15.03.2003 Conservatoria RR. II. di Pescara**SPECIE DI IPOTECA:** **Ipoteca giudiziale****DERIVANTE DA:** Decreto ingiuntivo - Tribunale di Pescara 26.06.2002 rep. 762**IMPORTO:** € 13.400,00 Capitale: € 9.220,99**COSTO CANCELLAZIONE: € 200,00****3) NOTA DI ISCRIZIONE:** R.G. 5208/R.P. 562 del 23.04.2013 Conservatoria RR. II. di Pescara**SPECIE DI IPOTECA:** **Ipoteca giudiziale****DERIVANTE DA:** Decreto ingiuntivo - Tribunale di Pescara 06.12.2012 rep 3642**IMPORTO:** € 80.000,00 Capitale: € 57.000,00**COSTO CANCELLAZIONE: € 494,00****4) NOTA DI ISCRIZIONE:** R.G. 14025/R.P. 1789 del 12.11.2013 Conservatoria RR. II. di Pescara**SPECIE DI IPOTECA:** **Ipoteca giudiziale****DERIVANTE DA:** Decreto ingiuntivo - Tribunale di Pescara il 18.12.2012 rep 3729**IMPORTO:** € 20.000,00 Capitale: € 15.160,00**COSTO CANCELLAZIONE: € 200,00****Trascrizioni****2) NOTA DI TRASCRIZIONE:** R.G. 11545/R.P. 7913 del 29.07.2003 Conservatoria RR. II. di Pescara**SPECIE:** **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili****DERIVANTE DA:** Atto giudiziario - data 17.07.2003 - Rep. n. 369/2003 - Tribunale di Pescara**COSTO CANCELLAZIONE: € 294,00****3) NOTA DI TRASCRIZIONE:** R.G. 12777/R.P. 8763 del 19.08.2003 Conservatoria RR. II. di Pescara**SPECIE:** **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili****DERIVANTE DA:** Atto giudiziario - data 21.06.2003 - Rep. n. 369/2003 - Tribunale di Pescara**COSTO CANCELLAZIONE: € 294,00****4) NOTA DI TRASCRIZIONE:** R.G. 1535/R.P. 1090 del 04.02.2022 Conservatoria RR. II. di Pescara**SPECIE:** **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili****DERIVANTE DA:** Atto giudiziario - data 04.01.2022 - Rep. n. 4138/2022 - Tribunale di Pescara

Il costo totale per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni ammonta a € 1.811,00 circa.

NORMATIVA URBANISTICA

CONFORMITÀ URBANISTICA. L'edificio staggito risale alla fine degli anni '60. Presso l'Archivio Comunale è stato possibile rintracciare i titoli abilitativi in forza dei quali esso è stato costruito. Sotto il profilo urbanistico non esiste rispondenza tra quanto approvato e prescritto negli atti abilitativi e quanto realizzato.

Non è verificata la conformità urbanistica.

Ad un esame visivo e prelevate le misure internamente, in maniera speditiva, si è potuto constatare che vi sono difformità tra quanto depositato nell'elaborato catastale e allegato all'ultimo titolo amministrativo e quanto realizzato, come meglio spiegato nel paragrafo relativo alla 'Regolarità Edilizia'.

Non è verificata la conformità edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

CONCESSIONI EDILIZIE: Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'Archivio Comunale, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile periziato, è stata autorizzata con **Concessione Edilizia n. 34 del 01.06.1966**; successivamente l'immobile è stato interessato da **Concessione in Variante n. 95/76 del 03.06.1976** riguardante la sopraelevazione e l'ampliamento dell'immobile esistente. In quegli anni sono state realizzate opere in difformità al progetto, poi sanate come meglio specificato di seguito nel paragrafo relativo ai condoni.

In un secondo tempo l'edificio è stato interessato da **Permesso di Costruire n. 19 del 06.09.2006** per ampliamento di edificio esistente e realizzazione nuovo fabbricato (non di nostro interesse) e dalle successive varianti e rinnovi ad esso collegati: **Permesso di Costruire n. 30 del 25.05.2012** per modifiche interne e prospettiche e sopraelevazione del fabbricato 2 (non di nostro interesse); **Permesso di Costruire n. 63 del 13.12.2018** (attualmente decaduto) per rifacimento scala esterna e realizzazione di piano secondo sottotetto. Entrambe le varianti di progetto lasciano inalterata la distribuzione interna dei piani terra e primo rispetto al Permesso di Costruire n. 19 del 06.09.2006.

Tale titolo risulta essere l'ultimo in atti.

I lavori ancora in corso d'opera per entrambe i manufatti necessitano di un'ulteriore richiesta di Concessione Edilizia per l'ultimazione dei lavori, in quanto il titolo su menzionato è decaduto.

LEGGE N° 47/85 E SUCCESSIVE: Per l'immobile è stata fatta istanza al prot. n. 6200 del 30.04.1986 per la definizione degli illeciti ai sensi della L.47/85. E' stata rilasciata **Concessione in Sanatoria n. 432 del 06.05.2009** per la realizzazione di forno/ripostiglio esternamente alla casa; ampliamento dell'unità immobiliare con realizzazione di ballatoi e gradinata; per la realizzazione di difformità prospettiche e varianti interne.

ABITABILITÀ O AGIBILITÀ: come attestato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Città Sant'Angelo esiste **Dichiarazione di Abitabilità n. 433 del 26.01.1970** (istanza al prot. n. 433 del 10.01.1970). Tale certificato

non è stato aggiornato dopo il rilascio della Concessione in Sanatoria n.432 del 06.05.2009. **Non esiste Certificato di Agibilità** l'unità immobiliare sottotetto a seguito di P.d.C. 63/2018.

(all. n. 16 - P.d.C. n. 63/2018 del 13.12.2018, stralcio; all. n. 17 - Dichiarazione di Abitabilità 443 del 26.01.1970).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: non esiste il Certificato Energetico;

REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO: L'ultima planimetria catastale in atti che fa seguito ai lavori degli anni '70 regolarizzati con Concessione in Sanatoria n. 432 del 06.05.2009 e al frazionamento per cessione di diritti del 06.10.2000 (prot. n. 160324 del 06.10.2000) è conforme alla consistenza del bene ma **è difforme alla distribuzione interna dello stato dei luoghi. Non esiste** accatastamento dell'unità immobiliare sottotetto.

Regolarizzazione Edilizia

Il manufatto edilizio identificato dal fg 16 p.lla 143 sub 4 presenta tre livelli:

- piano terra
- piano primo
- piano secondo sottotetto (in corso di costruzione)

Gli ultimi titoli che legittimano la costruzione sono:

- Permesso di Costruire n. 63/18 del 13.12.2018 in variante ed integrazione del P.d.C. 19/2006.
- Accatastamento prot. n. 160324 del 06.10.2000.

Confrontando le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi emerge quanto segue:

rispetto al **titolo abilitativo ultimo in atti** (P.d.C. 63/2018) si riscontrano difformità planimetriche al piano terra e al piano primo. La distribuzione interna del piano terra presenta una divisione dell'ambiente unico, rappresentato in planimetria, in due locali uno destinato a soggiorno/cucina e uno a camera da letto. Quest'ultimo presenta una finestra non disegnata in planimetria e manca il collegamento col sottoscala rilevabile in planimetria. Anche il locale cui si accede dal soggiorno è stato diviso in due ambienti, uno destinato ai servizi igienico-sanitari, con accesso diretto dal soggiorno e uno posteriore destinato a deposito non accessibile dall'interno ma solo dall'esterno, attraverso una porta finestra priva di infissi (rappresentata in atti come una finestra). Il piano primo presenta la medesima distribuzione planimetrica rilevabile sui luoghi a meno di un varco che collega cucina e disimpegno alla zona notte.

Il piano secondo sottotetto, non ancora accatastato, è solo parzialmente rispondente al permesso:

rispetto al **titolo abilitativo ultimo in atti** (P.d.C. 63/2018) si riscontrano alcune difformità planimetriche nella distribuzione interna ed all'esterno il terrazzo presenta una copertura in legno lateralmente chiusa da infissi, a costituire parte integrante con l'appartamento, formando un considerevole aumento di superficie e volume. Nella **documentazione grafica allegata al P.d.C. n. 63/2018**, la distribuzione planimetrica prevedeva la presenza di una camera e di un antibagno a disimpegnare, come da normativa, il locale del servizio igienico dal soggiorno-angolo cottura, nella realtà è stato realizzato un unico ambiente soggiorno-angolo cottura da cui si entra in modo diretto al bagno. L'accesso al terrazzo che dall'interno era interdetto dalla presenza di vetromattone (nel rispetto delle distanze di confine come da normativa), è stato realizzato attraverso due passaggi. Il terrazzo nello stato dei luoghi si presenta coperto da tetto a falda in legno a prosieguo di quella che copre l'unità immobiliare, chiuso lateralmente da infissi in alluminio e diviso in due ambienti utilizzati come camere da letto.

Rispetto alla **documentazione catastale** (Variazione catastale prot. n. 160324 del 06.10.2000) si riscontrano le medesime differenze appena descritte per quanto attiene la distribuzione interna dei piani terra e primo. Si

rileva una errata rappresentazione della scala esterna di accesso al piano primo lato nord-est verso la cucina: in luogo dei gradini rappresentati vi è un pianerottolo. Il piano sottotetto non risulta accatastato.

(all. n. 16 - P.d.C. n. 63/2018 del 13.12.2018, stralcio; all. n. 4 - Planimetria Catastale fg 16 part. 143 sub 4, Comune di Città Sant'Angelo)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sanabilità delle Opere

Allo stato attuale, per regolarizzare le difformità sopra descritte, l'ufficio Edilizia Privata suggerisce i seguenti percorsi:

Difformità planimetriche della distribuzione interna

S.C.I.A. in Sanatoria per le modifiche interne in difformità ex. artt 36-37 DPR 380/01, fermo restando che devono essere conformi alla normativa comunale pertanto andrà ripristinato l'antibagno;

Accatastamento per allineare lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati ai titoli amministrativi e censire l'immobile.

S.C.Agi. in rispondenza ai titoli in sanatoria prodotti.

Questo iter istruttorio sarà preceduto da chiusura lavori tardiva del P.d.C. 63/2018 che autorizzava il progetto eseguito.

Al momento è possibile quantificare oneri e sanzioni come segue:

ONERI DI ISTRUTTORIA PER LA RICHIESTA DI S.C.I.A. IN SANATORIA:

I costi della sanzione per opere difformi sono di circa:

€ 1.032,00

I costi dei diritti tecnici ed amministrativi per l'istruttoria della pratica sono di circa:

€ 100,00

DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono:

€ 70,00

I costi della sanzione per il mancato accatastamento:

€ 168,00

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

I costi dei diritti tecnici ed amministrativi per l'istruttoria della pratica sono di circa:

A cui bisogna aggiungere la sanzione per la mancata richiesta del certificato di agibilità alla chiusura del P.d.C. 63/2018:

€ 464

CHIUSURA LAVORI TARDIVA

€ 258

Approssimativamente i costi per sanare le difformità urbanistiche sono di € 2.200,00.

E' comunque necessario verificare gli importi e le procedure al momento della presentazione dell'istanza presso il Comune. Non sono stati considerati gli onorari del tecnico progettista poiché al momento non sono quantificabili.

Difformità volumetriche

Più complessa si rivela la sanatoria del volume realizzato sulla terrazza retrostante.

Sebbene gli artt. 1-2 della L. R. 49 del 15.10.2012, recepita dal Comune di Città Sant'Angelo, preveda l'aumento di cubatura, manca un requisito fondamentale che è quello del rispetto degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68, in particolar modo delle distanze minime dal fabbricato che fronteggia l'immobile su confine ovest insistente sulla particella 141.

Pertanto, stante la normativa al momento attuale, il **volume dev'essere smantellato** con la rimozione degli infissi e della tettoia di copertura, o di parte di essa riportandola ad una misura compatibile con quanto prescritto da Regolamento Edilizio all'art. 3.6.10 *Disposizioni relative alle aree di pertinenza*, nel paragrafo relativo alle *'tettoie su terrazzo*:

[...]la superficie massima di inviluppo dev'essere pari a mq 20,00 per unità abitativa. È ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie massima di inviluppo consentita; l'altezza utile non dev'essere superiore a metri 2,40; non è possibile chiudere con tamponature, fisse o mobili; è consentita la chiusura perimetrale esclusivamente con tende o teli (antipioggia e antivento) del tipo trasparente; dev'essere autorizzata con SCIA o Permesso di Costruire'.

Un conto approssimativo delle opere da eseguirsi, calcolato sulla base del *'Prezzario opere edili Regione Abruzzo 2024'*, stima i costi di tali lavorazioni in circa € 2.500,00. Tale calcolo vuole offrire solo un'indicazione dell'ordine di grandezza delle spese da sostenere, in quanto carente delle spese di trasporto a discarica, di smaltimento (mancanti nel prezzario per tali lavorazioni) e non ultimo distante dai prezzi di mercato applicati dalle imprese del settore.

E' comunque necessario verificare l'esattezza dell'iter amministrativo perché la materia urbanistica ed edilizia in questo momento è in continua evoluzione alla luce del Decreto Salvacasa, in via di recepimento da parte dei comuni. Non sono stati considerati gli onorari del tecnico progettista poiché al momento non sono quantificabili.

Non è possibile stabilire al momento se sia necessaria una sanatoria presso il Genio Civile per l'apertura della finestra al piano terra parete nord e porta finestra parete ovest, non avendo potuto individuare con certezza la natura strutturale dell'edificio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per l'immobile non è costituito condominio.

Non sono presenti oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

PRECISAZIONI

Prima di passare ad esporre i criteri di stima e la formazione del valore di mercato, si ritiene utile precisare che, per contenere i costi a carico della procedura, ove possibile i dati introdotti fanno riferimento a documenti reperiti presso l'Amministrazione Comunale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate già acquisiti nell'ambito del procedimento esecutivo. Pertanto la documentazione in originale cui si fa riferimento è già in atti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Criteri di valutazione

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, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Al fine di determinare una valutazione più prossima possibile a quella effettiva del bene, la stima è stata condotta con metodologia sintetico-comparativa, applicando alla superficie convenzionale, il più probabile valore unitario desunto da una serie dei prezzi, noti nelle compravendite di beni analoghi o proposti dal mercato immobiliare.

Essi sono stati tratti da fonti, come le pubblicazioni specialistiche, relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi (come "L'Osservatorio del Mercato Immobiliare" curato dalla Agenzia del Territorio ed il "Borsino Immobiliare") o da quanto riportato dagli agenti immobiliari, operativi nella zona. Nella selezione degli immobili da comparare, come è ovvio si è cercato di avvicinarsi il più possibile a quei requisiti riscontrati nel bene in esame.

Il valore unitario medio che si è determinato, è stato opportunamente trasposto al bene in esame, corretto a mezzo di parametri, incrementali, decrementali o invariati, che hanno tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene quali la zona, le condizioni generali, l'età, la funzionalità, l'esposizione e la posizione, ma anche del raffronto con gli immobili limitrofi proposti in vendita, come meglio spiegato di seguito.

Data la natura dei beni lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Vico Fonte Umano 15, piano T-1-2

Il lotto è costituito da un appartamento e da locali accessori su due livelli terra e primo, inserito in un fabbricato singolo unifamiliare con accesso dal Vico Fonte Umano, 15 in località Fonte Umano a Città Sant'Angelo, attraverso un passaggio che insiste su altrui proprietà. Completa l'edificio unifamiliare un secondo piano sottotetto, facente parte di un intervento di sopraelevazione, non ancora ultimato e non ancora accatastato. L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato; vi si accede da un corpo scala esterno, che serve il piano primo ed il secondo sottotetto. Attraverso un ballatoio che conduce alla porta di ingresso e serve una porta finestra presente in cucina, si entra nell'appartamento. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte e separate, collegate da un disimpegno. La zona giorno è articolata in un ingresso/soggiorno, cucina con camino e sala pranzo attualmente occupata da una camera da letto; la zona notte è collegata attraverso un disimpegno che conduce alla camera e ai servizi. Tale disimpegno in planimetria (catastale e di progetto) presenta un varco di collegamento con la cucina che nella realtà dei luoghi è stato murato. La casa presenta ovunque una pavimentazione in marmette e solo nel bagno in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno con vetro singolo protetti da avvolgibili. L'appartamento è circondato a nord-est da ballatoio che affaccia sulla corte sottostante, di recente realizzazione e non ancora pavimentato. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato caldaia autonoma e corpi radianti; non è presente aria condizionata. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono discrete, le finiture sono ordinarie ed economiche. Il fondaco/deposito è posto al piano terra. Premesso che esso è completamente difforme dagli elaborati catastali e di progetto, se ne dà una descrizione dello status quo che è così distribuito: ingresso/soggiorno che permette l'accesso a una camera da letto posta sul lato nord e al locale igienico sanitario posto sul lato est, senza antibagno. Le finiture sono piuttosto economiche, pavimentazione in monocottura ceramica, porte di risulta e infissi in alluminio anodizzato. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato caldaia autonoma collegata al contatore dell'appartamento sovrastante e corpi radianti; è presente un camino; non è presente aria condizionata. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Nella camera è stata aperta una finestra (parete nord) e chiuso un varco di passaggio al sottoscala (parete est). Il deposito, che occupa la parte retrostante dell'edificio, risulta accessibile solo dall'esterno, attraverso una porta finestra sul retro dello stabile: presenta un piccolo locale igienico sanitario, non ha finiture ed un'altezza ridotta. A completamento è presente un piccolo forno a legna con legnaia ed una corte esclusiva, in parte vincolata a parcheggio (57mq). La pavimentazione è in cemento industriale. L'appartamento del secondo piano sottotetto ha accesso attraverso un ballatoio che conduce alla porta di ingresso blindata. Il medesimo corpo scala esterno, che serve anche il piano primo porta al piano sottotetto. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte ma comunicanti tra loro senza ambienti di disimpegno. La zona giorno è articolata in un ingresso/soggiorno, angolo cottura, la zona notte costituita da due camere è collegata attraverso due passaggi che si aprono direttamente sulla zona pranzo. Il locale igienico sanitario, che si apre anch'esso sulla zona pranzo, è privo di antibagno. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio con vetro camera. L'appartamento è circondato a sud-est da un ballatoio che affaccia sulla corte sottostante, di recente realizzazione e non ancora pavimentato. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato caldaia autonoma e corpi radianti; è presente aria condizionata. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono più che buone, le finiture sono ordinarie. Lo stato generale dell'immobile è più che sufficiente, sono presenti lavori incompiuti e finiture non ultimate; si evidenziano tracce di umidità da risalita soprattutto in corrispondenza del deposito, lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto necessitano di adeguamento presso gli uffici tecnici e catastali. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune ed in Catasto. Lo stato generale dell'immobile all'ultimo piano è più che buono, anche se sono presenti lavori di finitura non ultimati; lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto necessita di adeguamento presso gli uffici tecnici. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune. L'immobile non è accatastato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 143, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 171.715,95

Individuazione del valore unitario

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediando i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzie delle Entrate;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Tali valori sono riferiti ad immobili destinati ad abitazione ma non coevi e con caratteristiche migliori, siti nella medesima zona, contrada Fonte Umato, zona semiperiferica rispetto al centro di Città Sant'Angelo, di forte espansione, che si sviluppa a ridosso di un'importante arteria che porta al nucleo urbano, costeggiando la Clinica Villa Serena, molto ben servita dal punto di vista commerciale e terziario. Essi sono stati assunti come riportato di seguito:

- il valore tratto da l'OMI (con riferimento al II semestre del 2024, ultimo pubblicato per immobili nella microzona E1 - semiperiferica) varia da un minimo di €/mq 870,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00 - valore medio **€/mq 1.085,00**;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" (con riferimento agli immobili nella microzona semiperiferica) varia da un minimo di €/mq 804,00 ad un massimo di €/mq 1.251,00 - valore medio **€/mq 1.028,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *AERRE Immobiliare* è di circa **€/mq 1.110,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *ReMax* è di circa **€/mq 1.320,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *Tecno Rete* è di circa **€/mq 970,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *Immobiliare* è di circa **€/mq 1.400,00**;

Dei valori riportati dall'Omi e dal Borsino Immobiliare sono stati considerati i valori medi riferibili a 'edifici normali'.

Per poterlo raffrontare i valori di compravendita si è ritenuto opportuno applicare ai prezzi di mercato proposti dalle agenzie, un coefficiente di riduzione pari al 5% massimo, in considerazione di un abbattimento dei prezzi in sede di trattativa finalizzata alla compravendita.

- il valore proposto dall'Agenzia *AERRE Immobiliare* è di circa **€/mq 1.054,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *ReMax* è di circa **€/mq 1.254,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *Tecno Rete* è di circa **€/mq 921,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *Immobiliare* è di circa **€/mq 1.330,00**;

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a:

$$\text{€/mq } (1.054,00 + 1.254,00 + 921,00 + 1.330,00 + 1.085,00 + 1.028,00) / 6 = \text{€/mq } 1.112$$

Possiamo applicare un valore medio pari a:

€/mq 1.112,00

Coefficienti correttivi di valore

Al fine di valutare con correttezza il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si è ritenuto necessario apportare un correttivo al valore unitario individuato, come sopra descritto che può essere incrementale, decrementale o invariante.

Si assume come *incrementale* il coefficiente corrispondente alla posizione -**Kpos = 1,05**- visto che l'immobile gode di un'ottima posizione riservata e residenziale ma in una zona ben servita da commercio e terziario a ridosso dell'arteria principale, viale Petruzzi, che collega il borgo con la zona della marina.

Si assume come *invariante* il coefficiente relativo alla esposizione -**Kesp = 1,00**- visto che l'immobile non ha affacci panoramici e una parte di essi sono sul retro del fabbricato in stretto rapporto con gli edifici limitrofi; il coefficiente legato alla luminosità -**Klum = 1,00**- visto che l'immobile gode di una adeguata luminosità, ma non è particolarmente luminoso; coefficiente riguardante all'età del fabbricato -**Ketà = 1,00**- visto che l'immobile costruito circa 40 anni fa è in condizioni più che sufficienti;

Si assume come *decrementale* il coefficiente riguardante lo stato conservativo dell'immobile - **Kcons=0,95**- considerando che l'immobile sebbene sia stato interessato da interventi edilizi riguardanti soprattutto il piano sottotetto, in generale non è di recente ristrutturazione, lo stato delle finiture non è pregevole, accorerebbero interventi di adeguamento impiantistico e efficientamento energetico; il coefficiente relativo alla funzionalità - **Kfun=0,85**- viste le importanti difformità riscontrate nella volumetria dell'immobile che ne rendono obbligatoria la regolarizzazione edilizia e il ripristino dello stato autorizzato attraverso opere di smantellamento e demolizione.

Conseguentemente il coefficiente totale di correzione, assunto pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{pos} \times K_{esp} \times K_{lum} \times K_{età} \times K_{cons} \times K_{fun} = 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,85 = K_{tot} = 0,85$$

Formazione del valore di mercato

Il più probabile valore unitario di mercato dei beni in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento per il coefficiente di adeguamento, è pari a:

$$\text{€/mq } 1.112,00 \times 0,85 = \text{€/mq } 945,20$$

Assumiamo il valore arrotondato a:

€/mq 945,00

Tale valore viene quindi applicato alle superfici convenzionali, precedentemente computate (cfr. par. Consistenza), come schematizzato di seguito:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Città Sant'Angelo (PE) - Vico Fonte Umano 15, piano T-1-2	181,71 mq	945,00 €/mq	€ 171.715,95	100,00%	€ 171.715,95
Valore di stima:					€ 171.715,95



€/mq 945,00 x 181,71 = € 171.715,95

Valore di stima: € 171.715,95

Valore finale di stima:

€ 171.700,00

Arrotondato in eccesso o in difetto se superiore o inferiore ad € 50,00



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

Pescara, li 02/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Nicola Ciaranca Daniela



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Vico Fonte Umano 15, piano T-1-2

Il lotto è costituito da un appartamento e da locali accessori su due livelli terra e primo, inserito in un fabbricato singolo unifamiliare con accesso dal Vico Fonte Umano, 15 in località Fonte Umano a Città Sant'Angelo, attraverso un passaggio che insiste su altrui proprietà. Completa l'edificio unifamiliare un secondo piano sottotetto, facente parte di un intervento di sopraelevazione, non ancora ultimato e non ancora accatastato. L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato; vi si accede da un corpo scala esterno, che serve il piano primo ed il secondo sottotetto. Attraverso un ballatoio che conduce alla porta di ingresso e serve una porta finestra presente in cucina, si entra nell'appartamento. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte e separate, collegate da un disimpegno. La zona giorno è articolata in un ingresso/soggiorno, cucina con camino e sala pranzo attualmente occupata da una camera da letto; la zona notte è collegata attraverso un disimpegno che conduce alla camera e ai servizi. Tale disimpegno in planimetria (catastale e di progetto) presenta un varco di collegamento con la cucina che nella realtà dei luoghi è stato murato. La casa presenta ovunque una pavimentazione in marmette e solo nel bagno in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno con vetro singolo protetti da avvolgibili. L'appartamento è circondato a nord-est da ballatoio che affaccia sulla corte sottostante, di recente realizzazione e non ancora pavimentato. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato caldaia autonoma e corpi radianti; non è presente aria condizionata. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono discrete, le finiture sono ordinarie ed economiche. Il fondaco/deposito è posto al piano terra. Premesso che esso è completamente difforme dagli elaborati catastali e di progetto, se ne dà una descrizione dello status quo che è così distribuito: ingresso/soggiorno che permette l'accesso a una camera da letto posta sul lato nord e al locale igienico sanitario posto sul lato est, senza antibagno. Le finiture sono piuttosto economiche, pavimentazione in monocottura ceramica, porte di risulta e infissi in alluminio anodizzato. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato caldaia autonoma collegata al contatore dell'appartamento sovrastante e corpi radianti; è presente un camino; non è presente aria condizionata. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Nella camera è stata aperta una finestra (parete nord) e chiuso un varco di passaggio al sottoscala (parete est). Il deposito, che occupa la parte retrostante dell'edificio, risulta accessibile solo dall'esterno, attraverso una porta finestra sul retro dello stabile: presenta un piccolo locale igienico sanitario, non ha finiture ed un'altezza ridotta. A completamento è presente un piccolo forno a legna con legnaia ed una corte esclusiva, in parte vincolata a parcheggio (57mq). La pavimentazione è in cemento industriale. L'appartamento del secondo piano sottotetto ha accesso attraverso un ballatoio che conduce alla porta di ingresso blindata. Il medesimo corpo scala esterno, che serve anche il piano primo porta al piano sottotetto. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte ma comunicanti tra loro senza ambienti di disimpegno. La zona giorno è articolata in un ingresso/soggiorno, angolo cottura, la zona notte costituita da due camere è collegata attraverso due passaggi che si aprono direttamente sulla zona pranzo. Il locale igienico sanitario, che si apre anch'esso sulla zona pranzo, è privo di antibagno. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio con vetro camera. L'appartamento è circondato a sud-est da un ballatoio che affaccia sulla corte sottostante, di recente realizzazione e non ancora pavimentato. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato caldaia autonoma e corpi radianti; è presente aria condizionata. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono più che buone, le finiture sono ordinarie. Lo stato generale dell'immobile è più che sufficiente, sono presenti lavori incompiuti e finiture non ultimate; si evidenziano tracce di umidità da risalita soprattutto in corrispondenza del deposito, lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto

necessitano di adeguamento presso gli uffici tecnici e catastali. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune ed in Catasto. Lo stato generale dell'immobile all'ultimo piano è più che buono, anche se sono presenti lavori di finitura non ultimati; lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto necessita di adeguamento presso gli uffici tecnici. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune. L'immobile non è accatastato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 143, Sub. 4, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: CONFORMITÀ URBANISTICA. L'edificio staggito risale alla fine degli anni '60. Presso l'Archivio Comunale è stato possibile rintracciare i titoli abilitativi in forza dei quali esso è stato costruito. Sotto il profilo urbanistico non esiste rispondenza tra quanto approvato e prescritto negli atti abilitativi e quanto realizzato. Non è verificata la conformità urbanistica. Ad un esame visivo e prelevate le misure internamente, in maniera speditiva, si è potuto constatare che vi sono difformità tra quanto depositato nell'elaborato catastale e allegato all'ultimo titolo amministrativo e quanto realizzato, come meglio spiegato nel paragrafo relativo alla 'Regolarità Edilizia'. Non è verificata la conformità edilizia.

- **Prezzo base d'asta: € 171.700,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - Vico Fonte Umano 15, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 143, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	181,71 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo, si è potuto rilevare che le condizioni generali dell'immobile sono più che sufficienti. Per l'appartamento al piano primo dal punto di vista distributivo e funzionale si rileva una ordinaria distribuzione tra zona notte e giorno. Le finiture sono sufficienti; per l'appartamento al piano secondo si rileva una distribuzione tra zona notte e giorno priva dei necessari filtri, le finiture sono più che buone; ad un esame visivo di tipo speditivo non sono rilevabili problemi di carattere statico, esternamente si ravvisano tracce di umidità da risalita; sono necessari interventi di finitura a completamento delle opere eseguite. L'edificio nel suo complesso è in sufficiente stato manutentivo		
Descrizione:	Il lotto è costituito da un appartamento e da locali accessori su due livelli terra e primo, inserito in un fabbricato singolo unifamiliare con accesso dal Vico Fonte Umano, 15 in località Fonte Umano a Città Sant'Angelo, attraverso un passaggio che insiste su altrui proprietà. Completa l'edificio unifamiliare un secondo piano sottotetto, facente parte di un intervento di sopraelevazione, non ancora ultimato e non ancora accatastato. L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato; vi si accede da un corpo scala esterno, che serve il piano primo ed il secondo sottotetto. Attraverso un ballatoio che conduce alla porta di ingresso e serve una porta finestra presente in cucina, si entra nell'appartamento. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte e separate, collegate da un disimpegno. La zona giorno è articolata in un ingresso/soggiorno, cucina con camino e sala pranzo attualmente occupata da una camera da letto; la zona notte è collegata attraverso un disimpegno che conduce alla camera e ai servizi. Tale disimpegno in planimetria (catastale e di progetto) presenta un varco di collegamento con la cucina che nella realtà dei luoghi è stato murato. La casa presenta ovunque una pavimentazione in marmette e solo nel bagno in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno con vetro singolo protetti da avvolgibili. L'appartamento è circondato a nord-est da ballatoio che affaccia sulla corte sottostante, di recente realizzazione e non ancora pavimentato. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato caldaia autonoma e corpi radianti; non è presente aria condizionata. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono discrete, le finiture sono ordinarie ed economiche. Il fondaco/deposito è posto al piano terra. Premesso che esso è completamente difforme dagli elaborati catastali e di progetto, se ne dà una descrizione dello status quo che è così distribuito: ingresso/soggiorno che permette l'accesso a una camera da letto posta sul lato nord e al locale igienico sanitario posto sul lato est, senza antibagno. Le finiture sono piuttosto economiche, pavimentazione in monocottura ceramica, porte di risulta e infissi in alluminio anodizzato. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato caldaia autonoma collegata al contatore dell'appartamento sovrastante e corpi radianti; è presente un camino; non è presente aria condizionata. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Nella camera è stata aperta una finestra (parete nord) e chiuso un varco di passaggio al sottoscala (parete est). Il deposito, che occupa la parte retrostante dell'edificio, risulta accessibile solo dall'esterno, attraverso una porta finestra sul retro dello stabile: presenta un piccolo locale igienico sanitario, non ha finiture ed un'altezza ridotta. A completamento è presente un piccolo forno a legna con legnaia ed una corte esclusiva, in parte vincolata a parcheggio (57mq). La pavimentazione è in cemento industriale. L'appartamento del secondo piano sottotetto ha accesso attraverso un ballatoio che conduce alla porta di ingresso blindata. Il medesimo corpo scala esterno, che serve anche il piano primo porta al piano sottotetto. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte ma comunicanti tra loro senza ambienti di disimpegno. La zona giorno è articolata in un ingresso/soggiorno, angolo cottura, la zona notte costituita da due camere è collegata attraverso due passaggi che si aprono direttamente sulla zona pranzo. Il locale igienico sanitario, che si apre anch'esso sulla zona pranzo, è privo di antibagno. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio con vetro camera. L'appartamento è circondato a sud-est da un ballatoio che affaccia sulla corte sottostante, di recente realizzazione e non ancora pavimentato. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato caldaia autonoma e corpi radianti; è presente aria condizionata. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono più che buone, le finiture sono ordinarie. Lo stato generale dell'immobile è più che sufficiente, sono presenti lavori incompiuti e finiture non ultimate; si evidenziano tracce di umidità da		

	risalita soprattutto in corrispondenza del deposito, lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto necessitano di adeguamento presso gli uffici tecnici e catastali. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune ed in Catasto. Lo stato generale dell'immobile all'ultimo piano è più che buono, anche se sono presenti lavori di finitura non ultimati; lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto necessita di adeguamento presso gli uffici tecnici. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune. L'immobile non è accatastato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice, dal coniuge e dalle figlie con le relative famiglie

Quota: 1/1
A favore di
Contro

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 04/02/2022

Reg. gen. 1535 - Reg. part. 1090

Quota: 1/1

A favore di

Contro

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 23/02/2001

Reg. gen. 2390 - Reg. part. 332

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di

A.

Contro

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Russo Maria

Data: 21/01/2001

N° repertorio: 88281

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 15/03/2003

Reg. gen. 4227 - Reg. part. 554

Quota: 1/1

Importo: € 13.400,00

A favore di

Contro

Capitale: € 9.222,99

Data: 26/06/2002

N° repertorio: 762

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 23/04/2013

Reg. gen. 5208 - Reg. part. 562

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 57.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 12/11/2013

Reg. gen. 14025 - Reg. part. 1789

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 15.160,00

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 29/07/2003

Reg. gen. 11545 - Reg. part. 7913

A favore di

Contro

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 19/08/2003

Reg. gen. 12777 - Reg. part. 8763