

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Mantero Mortillaro Tania, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra.....	4
Bene N° 2 - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Stato conservativo	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27

Lotto 1	27
Lotto 2	29
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2023 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 720.764,08	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 428.540,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra.....	36
Bene N° 2 - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo.....	38

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 09/05/2024, il sottoscritto Dott. Mantero Mortillaro Tania, con studio in Via Volturmo, 26 - 65123 - Pescara (PE), email tmanteromortillaro@gmail.com, PEC mortillarotania@pec.it, Tel. 085 291124, Fax 085 291124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA MARIO COLELLA N.4 , PIANO TERRA

UNITA'ABITATIVA di pregio AD USO CIVILE ABITAZIONE, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella al n. 4 (già via Selva del Moro).

La prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino.

La presente unità abitativa è identificata al N.C.E.U. al foglio 16, particella 512 sub.7 cat. A/7 e sub 10 Cat. C/2; piano terra e PIANO S1.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da ampia zona giorno con cucina abitabile e soggiorno con camino. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n.4 camere da letto e due bagni con ampio disimpegno e cabina armadio.

Il magazzino sub. 10 finestrato ampiamente, munito di infissi e luminoso, costituisce pertinenza del A7 sub 7.

L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene, sia dalla strada comunale tramite un cancello pedonale, sia da un accesso carrabile che permette l'accesso all'immobile.

Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, ben curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto.

Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina, pertinenza sia del lotto 1 che del lotto 2, di circa 12 x 6 mt., in ottime condizioni di conservazione e ben mantenuta. Le descritte caratteristiche a corredo del lotto messo in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7.

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta curatissimo e delimitato da recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. Dal cancello pedonale è inoltre presente il citofono con pensilina di protezione.

La zona in cui è situata la prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo.

Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

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.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA MARIO COLELLA N.4 ,
PIANO PRIMO**

UNITA'ABITATIVA di pregio AD USO CIVILE ABITAZIONE, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella al n. 4 (già via Selva del Moro).

La prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino.

La presente unità abitativa è identificata al N.C.E.U. al foglio 16, particella 512 sub.8 cat. A/7 e sub 9 Cat. C/6; piano primo e piano S1, l'autorimessa.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da soggiorno con angolo cottura. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n.3 camere e due bagni con ampio disimpegno.

L'autorimessa sub. 9 risulta doppiamente finestrata, munita da infissi e luminosa, costituisce pertinenza del A7 sub 8.

L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene, sia dalla strada comunale tramite un cancello pedonale, sia da un accesso carrabile che permette l'accesso all'immobile.

Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, ben curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto.

Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina (pertinenza sia del lotto 1 che del lotto 2), di circa 12 x 6 mt., in ottime condizioni di conservazione e ben mantenuta. Le descritte caratteristiche a corredo del lotto messo in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7.

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta curatissimo e delimitato da recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. Dal cancello pedonale è inoltre presente il citofono con pensilina di protezione.

La zona in cui è situata la prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo.

Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'acquisizione del certificato di matrimonio depositato presso il Comune di Chieti, si evince il regime di separazione patrimoniale dei beni dell'esecutato a far data dal 28.01.2000 con convenzione matrimoniale repertorio 43523 a firma notaio Amicarelli.

Si allega alla presente certificato di matrimonio con annotazione a margine.

CONFINI

Unità abitativa ad uso civile abitazione ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) in via Mario Colella n.4 situata al piano terra.

Tale abitazione, oggetto di pignoramento, confina al lato nord con la proprietà **** Omissis ****; lato sud con la proprietà **** Omissis ****; lato est con la proprietà **** Omissis ****; lato ovest con strada privata Colella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	230,00 mq	253,67 mq	1	253,67 mq	2,80 m	TERRA

Balconi	22,30 mq	22,30 mq	0,25	5,58 mq	2,80 m	Terra
Terrazza	128,96 mq	128,96 mq	0,15	19,34 mq	2,70 m	Terra
Veranda	48,61 mq	48,61 mq	0,95	46,18 mq	2,80 m	Terra
Locale di deposito	115,90 mq	127,50 mq	0,50	63,75 mq	2,65 m	Seminterrato
Magazzino	95,00 mq	103,00 mq	0,50	51,50 mq	2,65 m	Seminterrato
Giardino	746,50 mq	746,50 mq	0,18	134,37 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				574,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				574,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la consistenza di cui sopra NON COMPRENDE, il valore della piscina di proprietà condivisa tra il presente Lotto 1 col Lotto 2 che viene indicato nel capitolo dedicato alla stima dell'immobile.

Come da indicazione del G.E. la proprietà della Corte indivisa è di 1/2 in favore del lotto 1 e di 1/2 in favore del lotto 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2000 al 18/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 3-5-6 Categoria A7
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Superficie catastale 117 mq Rendita € 196,25 Piano seminterrato Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 11 Categoria E Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 94 mq Superficie catastale totale 103 mq Rendita € 169,91 Piano seminterrato Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 7 Categoria A7

		Cl.1, Cons. 11 VANI Superficie catastale totale aree 333 mq; scoperte 313 mq Rendita € 880,56 Piano Terra e seminterrato Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 160 mq; aree scoperte 146 mq mq Rendita € 440,28 Piano primo Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Superficie catastale 117 mq Rendita € 196,25 Piano seminterrato Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 11 Categoria E Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 94 mq Superficie catastale totale 103 mq Rendita € 169,91 Piano seminterrato Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 7 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 VANI Superficie catastale totale aree 333 mq; scoperte 313 mq Rendita € 880,56 Piano Terra e seminterrato Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 160 mq; aree scoperte 146 mq mq Rendita € 440,28 Piano primo Graffato si

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che i dati identificativi di tutte le unità immobiliari prese in esame derivano dal 15/10/2003 al 16/05/2024 Comune di Città sant'Angelo (PE) foglio 16, part. 512, subalterni 7,8,9,10,11 corrispondono ai dati

attuali.

Dati derivanti da variazione del 15/10/2003 pratica n. Pe 0147729 in atti FRAZIONAMENTO E FUSIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n.13409.1/2003.

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	512	7		A7	1	11 vani	totale 333 mq; totale aree scoperte 313 mq mq	880,56 €	terra e seminterato	si
	16	512	10		C2	1	100 mq		196,25 €	seminterato	si
	16	512	11		E			746,5 mq		terra	si

Corrispondenza catastale

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

La documentazione catastale storica ventennale è stata aggiornata fino al 16.05.2024 ed è stata acquisita dallo scrivente CTU Stimatore e depositata agli atti.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto constatare un ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile sia internamente che esternamente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia esternamente che internamente. La scelta dei materiali impiegati è di ottima qualità.

Fondazioni: pilastri in cemento armato

Altezza interna utile mt.2,70

Str. verticali: pilastri in cemento armato

Solai: in latero - cemento

Copertura: a falde in latero cemento

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate e tinteggiate al civile di ottima finitura

Pavimentazione interna: in parte in gres porcellanato e in parte in legno (parquet)

Infissi esterni ed interni: infissi in legno di colore chiaro

Scale interne: in muratura rivestite in gres e marmo lucido

Scale esterne: in muratura rivestite in cotto.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V; anche quello idrico e termico è sottotraccia con presenza di termosifoni in ghisa; esiste anche l'impianto di condizionamento con presenza di split nei vari ambienti.

Terreno in comproprietà con il Lotto 2: vasto giardino che circonda su tre lati l'intero immobile.

L'immobile è dotato di locale di sgombero e magazzino nel piano seminterrato dotato di ampie aperture di areazione e infissi al quale si accede, sia dall'interno dell'abitazione che dall'esterno, attraverso rampa, nonché di un ampio parcheggio antistante l'area a giardino che circonda l'immobile e risulta pertinenza comune con l'immobile sovrastante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE, UNITAMENTE ALLA MOGLIE NON COMPROPRIETARIA ED AI FIGLI.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2000 al 18/12/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALBERGO MICHELE	03/03/2000	16444	5512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2003 al 18/10/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENTITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PATRIZIA AMICARELLI	18/12/2003	59122	4825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/12/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	RISOLUZIONE DEL CONTRATO DI COMPRAVENDITA DEL 18/07/2006			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Durante il ventennio l'esecutore aveva proceduto ad una compravendita che poi è stata risolta in via giudiziale.

Si segnala inoltre che alla signora **** Omissis **** così come si evince nella relazione notarile depositata in atti a firma del Notaio Vitrano, è stata promessa in vendita la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Città Sant'Angelo identificati al NCEU al foglio 16, part.512 sub.7-8-9-10, con CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 17/12/2007 n. rep.57351/26410, nota DE MATTEIS GIOVANNI sede Chieti trascritto il 09/01/2008 nn.405/322 da potere di **** Omissis ****

SI OSSERVA AD OGNO BUON CONTO CHE LA TRASCRIZIONE DEL SUDETTO PRELIMINARE NON È STATA RINNOVATA DALLA **** Omissis **** E PER TALE MOTIVO IL NOTAIO CHE HA REDATTO IL VENTENNALE SI È LIMITATO A SEGNALARE LA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PRELIMARE, SOLO A TITOLO INFORMATIVO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 02/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 14/07/2011

Iscritto a Pescara il 22/11/2011

Reg. gen. 17071 - Reg. part. 2967

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 192.790,15

Note: La predetta iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE grava sull'immobile pignorato, sebbene il debito sia a carico di un terzo estraneo, medio tempore proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. La trascrizione della domanda di risoluzione è la trascrizione n.2705/1901 del 20/02/2004, a favore dell'esecutato. Successivamente il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16/11/2006. Il contratto di compravendita è stato definitivamente risolto con sentenza della Corte di Cassazione del 2017, di cui lo scrivente stimatore ha ricevuto copia fornita dall'esecutato e che si rimette in allegato per la valutazione del G.E. Occorre inoltre segnalare che per questa ipoteca giudiziale a favore del terzo, medio tempore acquirente, la banca creditrice non ha proceduto ad operare alcun intervento. Peraltro, risulta agli atti della presente esecuzione, istanza di cancellazione/restrizione della trascrizione della ipoteca giudiziale del 22.05.2014 a favore della massa dei creditori del fallimento **** Omissis ****, quale effetto della risoluzione del contratto di compravendita da parte del **** Omissis ****, non più opponibile all'esecutato. Agli atti dell'odierna esecuzione RISULTA richiesta di restrizione ipotecaria del 22.01.2024.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 11/05/2015

Iscritto a Pescara il 27/07/2017

Reg. gen. 10647 - Reg. part. 1526

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.350,00

Note: DALLA PRECISAZIONE DEL CREDITO, AGLI ATTI, RISULTA UNA SORTE CAPITALE PARI A EURO 10128,77, salvo ulteriori interessi e le spese di notifica,

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 14/11/2013
Iscritto a Pescara il 27/07/2017
Reg. gen. 10646 - Reg. part. 1525
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.050,00
Note: AGLI ATTI DELLA PROCEDURA RISULTA PRECISAZIONE DEL PRESENTE CREDITO NELLA MISURA DI EURO 42631,25 SALVO INTERESSI, OLTRE IVA E CAP PER LA PARTE CAPITALE OGGETTO DI PARCELLA PROFESSIONALE.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 03/03/2000
Iscritto a PESCARA il 15/01/2020
Reg. gen. 578 - Reg. part. 76
Importo: € 516.456,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 258.228,45
Note: si precisa che il pignoramento che ha dato avvio all'odierna esecuzione da parte del procedente è avvenuto per un credito residuo pari a euro 128.030,27.

Trascrizioni

- **domanda giudiziale nascente da risoluzione di contratto del 09/02/2004**
Trascritto a Pescara il 20/02/2004
Reg. gen. 2705 - Reg. part. 1901
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **domanda giudiziale nascente da azione di rivendicazione del 17/10/2006**
Trascritto a Pescara il 16/11/2006
Reg. gen. 24787 - Reg. part. 15366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **preliminare di compravendita**
Trascritto a Pescara il 09/01/2008
Reg. gen. 405 - Reg. part. 322
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente TRASCRIZIONE è STATA INDICATA solo a titolo informativo NELLA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEI CERTIFICATI IPO-CATASTALI depositata dal creditore procedente, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone iscritto al distretto di Palermo. infatti, la predetta trascrizione non è stata rinnovata.
- **atto giudiziario nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento**
Trascritto a Pescara il 22/05/2014
Reg. gen. 5404 - Reg. part. 3871
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La predetta di TRASCRIZIONE nasce da sentenza dichiarativa di fallimento nei confronti di un terzo estraneo, medio tempore proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. La trascrizione della domanda di risoluzione è la trascrizione n.2705/1901 del 20/02/2004, a favore dell'esecutato. Successivamente il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16/11/2006. Da dichiarazione dell'esecutato, il contratto è stato definitivamente risolto con sentenza della Corte di Cassazione del 2017 di cui lo scrivente stimatore ha ricevuto copia fornita dall'esecutato e che si rimette in allegato per la valutazione del G.E. in merito alla valenza delle trascrizioni contro il terzo estraneo. Occorre inoltre segnalare che per questa ipoteca giudiziale a favore del terzo, medio tempore acquirente, la banca creditrice non ha proceduto ad operare alcun intervento.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 27/11/2023

Reg. gen. 17845 - Reg. part. 12734

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 21/12/2023

Reg. gen. 19390 - Reg. part. 13904

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: GRAVA SULL'IMMOBILE DI CITTA'SANT'ANGELO FOGLIO 16,PARTICELLE 7,8,9,10,11 IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DEL 27/11/2023 N. 17845/12734 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER IL CREDITO CONCESSO DA **** Omissis **** CHE HA CEDUTO IL CREDITO AL CREDITORE PROCEDENTE, in seguito a diversi passaggi.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione dei beni del 24/03/2016**

Iscritto a Pescara il 01/06/2017

Reg. gen. 7328 - Reg. part. 1202

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: CHIESTA CANCELLAZIONE IN BASE AGLI ATTI GIUDIZIARI INDICATI IN ATTI.

Annotazioni a trascrizioni

- **derivante da restrizione dei beni del 24/03/2016**

Trascritto a Pescara il 01/06/2017

Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1205

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: PER QUESTA ANNOTAZIONE RISULTA DEPOSITATA RICHIESTA DI RESTRIZIONE IPOTECARIA.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere € 294,00 per ogni verbale di Pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria, in € 94,00 per la cancellazione di una ipoteca giudiziale e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- cancellazione ipot. giud. derivante da decreto ingiuntivo del 14/07/2011 di € 94,00 + 0,5% del valore del debito;
- cancellazione ipot. giud. derivante da Sentenza di condanna del 14/11/2013 di € 94,00 + 0,5% del valore del debito;
- cancellazione ipot. giud. derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 11/05/2015 di € 94,00 + 0,5% del valore del debito;
- cancellazione ipot.in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 03/03/2000 di € 35,00;
- cancellazione domanda giudiziale nascente da risoluzione di contratto del 09/02/2004 di € 294,00;
- cancellazione domanda giudiziale nascente da azione di rivendicazione del 17/10/2006 di € 294,00;
- cancellazione del preliminare di compravendita del 09/01/2008 di € 294,00;
- cancellazione atto giudiziario nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento del 22/05/2014 di € 294,00;
- cancellazione di annotazione derivante da restrizione dei beni del 24/03/2016 di € 294,00;
- cancellazione del VERBALE DI PIGNORAMENTO del 27/11/2023;
- cancellazione del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/12/2023.

ATTESO che ai sensi dell'art. 1458 c.c. la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti e che l'esecutato ha proceduto alla trascrizione della domanda di risoluzione, avvenuta in data 20.02.2004 (cfr. ventennale del notaio), le iscrizioni ipotecarie successive alla suddetta trascrizione della domanda, a carico del terzo medio tempore proprietario non sembrano opponibili all'esecutato, stante gli effetti della trascrizione della domanda.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal P.R.G. vigente del Comune di Città Sant'Angelo (PE) si evidenzia che l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade in ZONA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO, art.35 delle N.T.A.; inoltre risulta ricadente anche in ZONA D (trasformazione a regime ordinario del P.R.P.

Circa la legittimità dello stato di fatto del fabbricato, questo risulta congruente con i titoli abilitativi emessi dal Comune di Città Sant'Angelo (Pe)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del comune di Città Sant'Angelo (PE) risulta che l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito con regolare Concessione Edilizia con relative Varianti e precisamente C.E. n. 116/90 rilasciata in data 23.03.1990 e successiva Variante n. 315/91 del 25.07.1991, ulteriore Concessione

Edilizia n. 130/99 del 11.02.2000.

Si segnala inoltre che è stata presentata al Comune di Città Sant'Angelo (PE) richiesta di certificato di Agibilità in data 12.12.2003. l'abitabilità veniva CONCESSA PER L'INTERO EDIFICIO.

Si precisa inoltre, che nella richiesta di accesso agli atti amministrativi e tecnici depositati presso l'archivio del comune la sottoscritta ha potuto evincere che oltre alle suddette concessioni sono presenti nel fascicolo:

- DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' del 21.03.2001 relativa all'intervento della recinzione;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 31/01 riguardante la costruzione di una piscina prefabbricata.

SUCCESSIVAMENTE AL RILASCIO DELLA PREDETTA AGIBILITÀ, L'ESECUTATO PRESENTAVA SCIA PER IL RECUPERO DEL SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI E PROCEDEVA ALLA DIVISIONE DELL'UNICO IMMOBILE IN PIÙ SUBALTERNI, PER I QUALE ACQUISISCE NATURALE QUALIFICA DI PERTINENZA IL BENE COMUNE IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.U.E. DEL COMUNE DI CITTÀ SAN'ANGELO, AL FOGLIO 15, PART. 512 SUB11.

CONSEQUENTEMENTE, IL LOTTO 1, ATTUALMENTE PRIVO DI AGIBILITÀ per mancata richiesta e regolarizzazione della pratica urbanistica, RISULTA INDIVIDUATO AL F. 16, PART. 512 SUD 7 -A7- e SUB. 10 C/2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo la scrivente ha accertato lo stato dei luoghi e successivamente ha acquisito presso l'Ufficio tecnico del Comune la documentazione depositata in atti.

AL FINE DELL'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITÀ è NECESSARIO PROCEDERE AL REALIZZO DELLA PERTINENTE PRATICA, CONSISTENTE NELLA RELAZIONE TECNICA, APE E AQE, LA REDAZIONE DELLA SCAGI, NEL PAGAMENTO DEGLI ONERI COMUNALI, ANCHE A SANATORIA, IL TUTTO PER UN COSTO DI CIRCA 9.860,00, OLTRE ACCESSORI DI LEGGE PER LA PARTE DI ONORARI PROFESSIONALI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'acquisizione del certificato di matrimonio depositato presso il Comune di Chieti, si evince il regime di separazione patrimoniale dei beni dell'esecutato a far data dal 28.01.2000 con convenzione matrimoniale repertorio 43523 a firma notaio Amicarelli.

Si allega alla presente certificato di matrimonio con annotazione a margine.

CONFINI

Unità abitativa ad uso civile abitazione ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) in via Mario Colella n.4 situata al piano terra.

Tale abitazione, oggetto di pignoramento, confina al lato nord con la proprietà **** Omissis ****; lato sud con la proprietà **** Omissis ****; lato est con la proprietà **** Omissis ****; lato ovest con strada privata Colella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	151,60 mq	166,80 mq	1	166,80 mq	2,40 m	primo
Terrazza	68,54 mq	68,54 mq	0,15	10,28 mq	0,00 m	Terra
Autorimessa	94,00 mq	103,00 mq	0,50	51,50 mq	2,38 m	Seminterrato
Giardino	746,50 mq	746,50 mq	0,18	134,37 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				362,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				362,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

si precisa che la consistenza di cui sopra NON COMPRENDE, il valore della piscina di proprietà condivisa tra il presente Lotto 1 col Lotto 2 che viene indicato nel capitolo dedicato alla stima dell'immobile.

Come da indicazione del G.E. la proprietà della Corte indivisa è di 1/2 in favore del lotto 1 e di 1/2 in favore del lotto 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2000 al 18/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 3-5-6 Categoria A7
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Superficie catastale 117 mq Rendita € 196,25 Piano seminterrato Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 11 Categoria E Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 94 mq Superficie catastale totale 103 mq Rendita € 169,91 Piano seminterrato Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 7 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 VANI Superficie catastale totale aree 333 mq; scoperte 313 mq Rendita € 880,56 Piano Terra e seminterrato Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 160 mq; aree scoperte 146 mq mq Rendita € 440,28 Piano primo Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Superficie catastale 117 mq Rendita € 196,25 Piano seminterrato

		Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 11 Categoria E Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 94 mq Superficie catastale totale 103 mq Rendita € 169,91 Piano seminterrato Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 7 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 VANI Superficie catastale totale aree 333 mq; scoperte 313 mq Rendita € 880,56 Piano Terra e seminterrato Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 160 mq; aree scoperte 146 mq mq Rendita € 440,28 Piano primo Graffato si

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che i dati identificativi di tutte le unità immobiliari prese in esame derivano dal 15/10/2003 al 16/05/2024 Comune di Città sant'Angelo (PE) foglio 16, part. 512, subalterni 7,8,9,10,11 corrispondono ai dati attuali.

Dati derivanti da variazione del 15/10/2003 pratica n. Pe 0147729 in atti FRAZIONAMENTO E FUSIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n.13409.1/2003.

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	512	8		A7	1	5,5 vani	totale 160 mq;	440,28 €	primo e seminter	si

								escluse aree scoperte 146 mq. mq		rato	
	16	512	9		C6	1	94 mq	103 mq	1696,91 €	seminter rato	si
	16	512	11		E			746,5 mq		terra	si

Corrispondenza catastale

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

La documentazione catastale storica ventennale è stata aggiornata fino al 16.05.2024 ed è stata acquisita dallo scrivente CTU Stimatore e depositata agli atti.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto constatare un ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile sia internamente che esternamente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia esternamente che internamente. La scelta dei materiali impiegati è di ottima qualità.

Fondazioni: pilastri in cemento armato

Altezza interna utile mt.2,40

Str. verticali: pilastri in cemento armato

Solai: in latero - cemento

Copertura: a falde in latero cemento

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate e tinteggiate al civile di ottima finitura

Pavimentazione interna: in parte in gres porcellanato e in parte in legno (parquet)

Infissi esterni ed interni: infissi in legno di colore chiaro

Scale interne: in muratura rivestite in gres e marmo lucido

Scale esterne: in muratura rivestite in cotto

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V; anche quello idrico e termico è sottotraccia con presenza di termosifoni in ghisa; esiste anche l'impianto di condizionamento con presenza di split nei vari ambienti.

Terreno in proprietà con il Lotto 1: vasto giardino che circonda su tre lati l'intero immobile.

Posto auto: l'immobile è dotato di autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO, MOGLIE NON COMPROPRIETARIA E FIGLI MINORI.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2000 al 18/12/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALBERGO MICHELE	03/03/2000	16444	5512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2003 al 16/10/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PATRIZIA AMICARELLI	18/12/2003	59122	4825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/12/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/07/2006			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Durante il ventennio l'esecutore aveva proceduto ad una compravendita che poi è stata risolta in via giudiziale.

Si segnala inoltre che alla signora **** Omissis **** così come si evince nella relazione notarile depositata in atti a firma del Notaio Vitrano, è stata promessa in vendita la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Città Sant'Angelo identificati al NCEU al foglio 16, part.512 sub.7-8-9-10, con CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 17/12/2007 n. rep.57351/26410, nota DE MATTEIS GIOVANNI sede Chieti trascritto il 09/01/2008 nn.405/322 da potere di **** Omissis ****

SI OSSERVA AD OGNO BUON CONTO CHE LA TRASCRIZIONE DEL SUDETTO PRELIMINARE NON È STATA RINNOVATA DALLA **** Omissis **** E PER TALE MOTIVO IL NOTAIO CHE HA REDATTO IL VENTENNALE SI È LIMITATO A SEGNALARE LA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PRELIMARE, SOLO A TITOLO INFORMATIVO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 02/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 14/07/2011
Iscritto a Pescara il 22/11/2011
Reg. gen. 17071 - Reg. part. 2967
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 192.790,15

Note: La predetta iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE grava sull'immobile pignorato, sebbene il debito sia a carico di un terzo estraneo, medio tempore proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. La trascrizione della domanda di risoluzione è la trascrizione n.2705/1901 del 20/02/2004, a favore dell'esecutato. Successivamente il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16/11/2006. Il contratto di compravendita è stato definitivamente risolto con sentenza della Corte di Cassazione del 2017, di cui lo scrivente stimatore ha ricevuto copia fornita dall'esecutato e che si rimette in allegato per la valutazione del G.E. Occorre inoltre segnalare che per questa ipoteca giudiziale a favore del terzo, medio tempore acquirente, la banca creditrice non ha proceduto ad operare alcun intervento. Peraltro, risulta agli atti della presente esecuzione, istanza di cancellazione/restrizione della trascrizione della ipoteca giudiziale del 22.05.2014 a favore della massa dei creditori del fallimento **** Omissis ****, quale effetto della risoluzione del contratto di compravendita da parte del **** Omissis ****, non più opponibile all'esecutato. Agli atti dell'odierna esecuzione RISULTA richiesta di restrizione ipotecaria del 22.01.2024.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 11/05/2015

Iscritto a Pescara il 27/07/2017

Reg. gen. 10647 - Reg. part. 1526

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.350,00

Note: DALLA PRECISAZIONE DEL CREDITO, AGLI ATTI, RISULTA UNA SORTE CAPITALE PARI A EURO 10128,77, salvo ulteriori interessi e le spese di notifica,

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 14/11/2013

Iscritto a Pescara il 27/07/2017

Reg. gen. 10646 - Reg. part. 1525

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.050,00

Note: AGLI ATTI DELLA PROCEDURA RISULTA PRECISAZIONE DEL PRESENTE CREDITO NELLA MISURA DI EURO 42631,25 SALVO INTERESSI, OLTRE IVA E CAP PER LA PARTE CAPITALE OGGETTO DI PARCELLA PROFESSIONALE.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 03/03/2000

Iscritto a PESCARA il 15/01/2020

Reg. gen. 578 - Reg. part. 76

Importo: € 516.456,90

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 258.228,45

Note: si precisa che il pignoramento che ha dato avvio all'odierna esecuzione da parte del procedente è avvenuto per un credito residuo pari a euro 128.030,27.

Trascrizioni

- **domanda giudiziale nascente da risoluzione di contratto del 09/02/2004**

Trascritto a Pescara il 20/02/2004

Reg. gen. 2705 - Reg. part. 1901

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **domanda giudiziale nascente da azione di rivendicazione del 17/10/2006**

Trascritto a Pescara il 16/11/2006

Reg. gen. 24787 - Reg. part. 15366

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

Contro **** Omissis ****

- **preliminare di compravendita**

Trascritto a Pescara il 09/01/2008

Reg. gen. 405 - Reg. part. 322

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente TRASCRIZIONE è STATA INDICATA solo a titolo informativo NELLA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEI CERTIFICATI IPO-CATASTALI depositata dal creditore procedente, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone iscritto al distretto di Palermo. infatti, la predetta trascrizione non è stata rinnovata.

- **atto giudiziario nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Pescara il 22/05/2014

Reg. gen. 5404 - Reg. part. 3871

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La predetta di TRASCRIZIONE nasce da sentenza dichiarativa di fallimento nei confronti di un terzo estraneo, medio tempore proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. La trascrizione della domanda di risoluzione è la trascrizione n.2705/1901 del 20/02/2004, a favore dell'esecutato. Successivamente il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16/11/2006. Da dichiarazione dell'esecutato, il contratto è stato definitivamente risolto con sentenza della Corte di Cassazione del 2017 di cui lo scrivente stimatore ha ricevuto copia fornita dall'esecutato e che si rimette in allegato per la valutazione del G.E. in merito alla valenza delle trascrizioni contro il terzo estraneo. Occorre inoltre segnalare che per questa ipoteca giudiziale a favore del terzo, medio tempore acquirente, la banca creditrice non ha proceduto ad operare alcun intervento.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 27/11/2023

Reg. gen. 17845 - Reg. part. 12734

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 21/12/2023

Reg. gen. 19390 - Reg. part. 13904

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: GRAVA SULL'IMMOBILE DI CITTA'SANT'ANGELO FOGLIO 16,PARTICELLE 7,8,9,10,11 IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DEL 27/11/2023 N. 17845/12734 ATTO DI PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE PER IL CREDITO CONCESSO DA **** Omissis **** CHE HA CEDUTO IL CREDITO AL CREDITORE PROCEDENTE, in seguito a diversi passaggi.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione dei beni del 24/03/2016**

Iscritto a Pescara il 01/06/2017

Reg. gen. 7328 - Reg. part. 1202

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: CHIESTA CANCELLAZIONE IN BASE AGLI ATTI GIUDIZIARI INDICATI IN ATTI.

Annotazioni a trascrizioni

- **derivante da restrizione dei beni del 24/03/2016**

Trascritto a Pescara il 01/06/2017

Reg. gen. 7331 - Reg. part. 1205

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: PER QUESTA ANNOTAZIONE RISULTA DEPOSITATA RICHIESTA DI RESTRIZIONE IPOTECARIA.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere € 294,00 per ogni verbale di Pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria, in € 94,00 per la cancellazione di una ipoteca giudiziale e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- cancellazione ipot. giud. derivante da decreto ingiuntivo del 14/07/2011 di € 94,00 + 0,5% del valore del debito;
- cancellazione ipot. giud. derivante da Sentenza di condanna del 14/11/2013 di € 94,00 + 0,5% del valore del debito;
- cancellazione ipot. giud. derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 11/05/2015 di € 94,00 + 0,5% del valore del debito;
- cancellazione ipot.in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 03/03/2000 di € 35,00;
- cancellazione domanda giudiziale nascente da risoluzione di contratto del 09/02/2004 di € 294,00;
- cancellazione domanda giudiziale nascente da azione di rivendicazione del 17/10/2006 di € 294,00;
- cancellazione del preliminare di compravendita del 09/01/2008 di € 294,00;
- cancellazione atto giudiziario nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento del 22/05/2014 di € 294,00;
- cancellazione di annotazione derivante da restrizione dei beni del 24/03/2016 di € 294,00;
- cancellazione del VERBALE DI PIGNORAMENTO del 27/11/2023;
- cancellazione del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/12/2023.

ASTES
GIUDIZIARIE®

ATTESO che ai sensi dell'art. 1458 c.c. la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti e che l'esecutato ha proceduto alla trascrizione della domanda di risoluzione, avvenuta in data 20.02.2004 (cfr. ventennale del notaio), le iscrizioni ipotecarie successive alla suddetta trascrizione della domanda, a carico del terzo medio tempore proprietario non sembrano opponibili all'esecutato, stante gli effetti della trascrizione della domanda.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal P.R.G. vigente del Comune di Città Sant'Angelo (PE) si evidenzia che l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade in ZONA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO, art.35 delle N.T.A.; inoltre risulta ricadente anche in ZONA D (trasformazione a regime ordinario del P.R.P.

Circa la legittimità dello stato di fatto del fabbricato, questo risulta congruente con i titoli abilitativi emessi dal Comune di Città Sant'Angelo (Pe)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del comune di Città Sant'Angelo (PE) risulta che l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito con regolare Concessione Edilizia con relative Varianti e precisamente C.E. n. 116/90 rilasciata in data 23.03.1990 e successiva Variante n. 315/91 del 25.07.1991, ulteriore Concessione Edilizia n. 130/99 del 11.02.2000.

Si segnala inoltre che è stata presentata al Comune di Città Sant'Angelo (PE) richiesta di certificato di Agibilità in data 12.12.2003. L'abitabilità veniva CONCESSA PER L'INTERO EDIFICIO.

Si precisa inoltre, che nella richiesta di accesso agli atti amministrativi e tecnici depositati presso l'archivio del comune la sottoscritta ha potuto evincere che oltre alle suddette concessioni sono presenti nel fascicolo:

- DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' del 21.03.2001 relativa all'intervento della recinzione;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 31/01 riguardante la costruzione di una piscina prefabbricata.

SUCCESSIVAMENTE AL RILASCIO DELLA PREDETTA AGIBILITÀ, L'ESECUTATO PRESENTAVA SCIA PER IL RECUPERO DEL SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI E PROCEDEVA ALLA DIVISIONE DELL'UNICO IMMOBILE IN PIÙ SUBALTERNI, PER I QUALE ACQUISISCE NATURALE QUALIFICA DI PERTINENZA IL BENE COMUNE IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.U.E. DEL COMUNE DI CITTÀ SAN'ANGELO, AL FOGLIO 15, PART. 512 SUB11.

CONSEQUENTEMENTE, IL LOTTO 2, ATTUALMENTE È PRIVO DI AGIBILITÀ per mancata richiesta e regolarizzazione della pratica urbanistica, INDIVIDUATA AL F. 16, PART. 512 SUB 8 -A7- e SUB. 9 C/6

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo la scrivente ha accertato lo stato dei luoghi e successivamente ha acquisito presso l'Ufficio tecnico del Comune la documentazione depositata in atti.

AL FINE DELL'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITÀ È NECESSARIO PROCEDERE AL REALIZZO DELLA PERTINENTE PRATICA, CONSISTENTE NELLA RELAZIONE TECNICA, APE E AQE, LA REDAZIONE DELLA SCAGI, NEL PAGAMENTO DEGLI ONERI COMUNALI, ANCHE A SANATORIA, IL TUTTO PER UN COSTO DI CIRCA 7.000,00 OLTRE ACCESSORI DI LEGGE PER LA PARTE DI ONORARI PROFESSIONALI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra UNITA'ABITATIVA di pregio AD USO CIVILE ABITAZIONE, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella al n. 4 (già via Selva del Moro). La prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. La presente unità abitativa è identificata al N.C.E.U. al foglio 16, particella 512 sub.7 cat. A/7 e sub 10 Cat. C/2; piano terra e PIANO S1. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da ampia zona giorno con cucina abitabile e soggiorno con camino. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n.4 camere da letto e due bagni con ampio disimpegno e cabina armadio. Il magazzino sub. 10 finestrato ampiamente, munito di infissi e luminoso, costituisce pertinenza del A7 sub 7. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene, sia dalla strada comunale tramite un cancello pedonale, sia da un accesso carrabile che permette l'accesso all'immobile. Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, ben curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto. Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina, pertinenza sia del lotto 1 che del lotto 2, di circa 12 x 6 mt., in ottime condizioni di conservazione e ben mantenuta. Le descritte caratteristiche a corredo del lotto messo in vendita, hanno contribuito al classamento

dell'immobile in categoria A/7. L'immobile oggetto di pignoramento, risulta curatissimo e delimitato da recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. Dal cancello pedonale è inoltre presente il citofono con pensilina di protezione. La zona in cui è situata la prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo. Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 512, Sub. 7, Categoria A7, Graffato sì - Fg. 16, Part. 512, Sub. 10, Categoria C2, Graffato sì - Fg. 16, Part. 512, Sub. 11, Categoria E, Graffato sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 730.624,08

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando la superficie commerciale, il valore stimato per metro quadro, determinato in base all'ottimo stato di conservazione complessiva dell'immobile.

La stima del bene è stata quindi esperita con metodologia sintetica comparativa - con metodologia "a vista o impressione", onde definire il valore di stima più congruente al valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

I dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, categoria A/7 dell'abitazione, stato conservativo della costruzione) è frutto di attenta osservazione e personale misurazione con particolare attenzione allo stato conservativo, allo stato degli impianti tecnologici, nonché, da una attenta analisi dalla documentazione urbanistica ed edilizia acquisita dall'esperto; il tutto, confrontandolo con gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale della zona ed immobili aventi caratteristiche simili.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nella dovuta considerazione: le caratteristiche costruttive dell'edificio, le ottime condizioni di conservazione dell'immobile e delle prestigiose finiture che hanno permesso la sua riconducibilità nella Cat. A/7 (villino) nonché il coefficiente di aumento sul valore dell'immobile quando esso sia corredato da piscina costruita a norma e ben mantenuta, pertanto, si ritiene congruo indicare un valore di mercato al mq di € 1.272,00.

Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, ben curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto.

Il predetto valore di mercato è stato già maggiorato col coefficiente del 20% connesso al maggior pregio derivante dalla presenza di piscina.

Per quanto sopra, il valore del lotto 1 è pari ad euro: 730.624,08 che va decurtato dalle spese approssimative che occorrono alla formalizzazione urbanistica sottesa all'ottenimento dell'agibilità e che, unitamente agli oneri tecnici e del professionista incaricato, ammontano a circa 9.860,00 euro per il Lotto 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra	574,39 mq	1.272,00 €/mq	€ 730.624,08	100,00%	€ 730.624,08
Valore di stima:					€ 730.624,08

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	9860,00	€

Valore finale di stima: € 720.764,08

AL FINE DELL'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITÀ È NECESSARIO PROCEDERE AL REALIZZO DELLA PERTINENTE PRATICA, CONSISTENTE NELLA RELAZIONE TECNICA, APE E AQE, LA REDAZIONE DELLA SCAGI, NEL PAGAMENTO DEGLI ONERI COMUNALI, ANCHE A SANATORIA, IL TUTTO PER UN COSTO DI CIRCA 9.860.00, OLTRE ACCESSORI DI LEGGE PER LA PARTE DI ONORARI PROFESSIONALI.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo UNITA'ABITATIVA di pregio AD USO CIVILE ABITAZIONE, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella al n. 4 (già via Selva del Moro). La prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. La presente unità abitativa è identificata al N.C.E.U. al foglio 16, particella 512 sub.8 cat. A/7 e sub 9 Cat. C/6; piano primo e piano S1, l'autorimessa. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da soggiorno con angolo cottura. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n.3 camere e due bagni con ampio disimpegno. L'autorimessa sub. 9 risulta doppiamente finestrata, munita da infissi e luminosa, costituisce pertinenza del A7 sub 8. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene, sia dalla strada comunale tramite un cancello pedonale, sia da un accesso carrabile che permette l'accesso all'immobile. Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, ben curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto. Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina (pertinenza sia del lotto 1 che del lotto 2), di circa 12 x 6 mt., in ottime condizioni di conservazione e ben mantenuta. Le descritte caratteristiche a corredo del lotto messo in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7. L'immobile oggetto di pignoramento, risulta curatissimo e delimitato da recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. Dal cancello pedonale è inoltre presente il citofono con pensilina di protezione. La zona in cui è situata la prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo. Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 512, Sub. 8, Categoria A7, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 9, Categoria C6, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 11, Categoria E, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 435.540,00

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando la superficie commerciale, il valore stimato per metro quadro, determinato in base all'ottimo stato di conservazione complessiva dell'immobile.

La stima del bene è stata quindi esperita con metodologia sintetica comparativa - con metodologia "a vista o impressione", onde definire il valore di stima più congruente al valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

I dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, categoria A/7 dell'abitazione, stato conservativo della costruzione) è frutto di attenta osservazione e personale misurazione con particolare attenzione allo stato conservativo, allo stato degli impianti tecnologici, nonché, da una attenta analisi della documentazione urbanistica ed edilizia acquisita dall'esperto; il tutto, confrontandolo con gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale della zona ed immobili aventi caratteristiche simili.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nella dovuta considerazione: le caratteristiche costruttive dell'edificio, le ottime condizioni di conservazione dell'immobile e delle prestigiose finiture che hanno permesso la sua riconducibilità nella Cat. A7 (villino) nonché il coefficiente di aumento sul valore dell'immobile quando esso sia corredato da piscina costruita a norma e ben mantenuta, pertanto, si ritiene congruo indicare un valore di mercato al mq di € 1200,00.

Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, ben curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto.

Il predetto valore di mercato è stato già maggiorato col coefficiente del 20% connesso al maggior pregio derivante della presenza di piscina.

Per quanto sopra, il valore del lotto 2 è pari ad euro:435540,00 che va decurtato dalle spese approssimative che occorrono alla formalizzazione urbanistica sottesa all'ottenimento dell'agibilità e che, unitamente agli oneri tecnici e del professionista incaricato, ammontano a circa 7000,00 euro per il Lotto 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo	362,95 mq	1.200,00 €/mq	€ 435.540,00	100,00%	€ 435.540,00
Valore di stima:					€ 435.540,00

Valore di stima: € 435.540,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	7000,00	€

AL FINE DELL'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITÀ È NECESSARIO PROCEDERE AL REALIZZO DELLA PERTINENTE PRATICA, CONSISTENTE NELLA RELAZIONE TECNICA, APE E AQE, LA REDAZIONE DELLA SCAGI, NEL PAGAMENTO DEGLI ONERI COMUNALI, ANCHE A SANATORIA, IL TUTTO PER UN COSTO DI CIRCA 7.000.00, OLTRE ACCESSORI DI LEGGE PER LA PARTE DI ONORARI PROFESSIONALI.

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 12/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Mantero Mortillaro Tania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 02/10/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra
UNITA'ABITATIVA di pregio AD USO CIVILE ABITAZIONE, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella al n. 4 (già via Selva del Moro). La prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. La presente unità abitativa è identificata al N.C.E.U. al foglio 16, particella 512 sub.7 cat. A/7 e sub 10 Cat. C/2; piano terra e PIANO S1. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da ampia zona giorno con cucina abitabile e soggiorno con camino. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n.4 camere da letto e due bagni con ampio disimpegno e cabina armadio. Il magazzino sub. 10 finestrato ampiamente, munito di infissi e luminoso, costituisce pertinenza del A7 sub 7. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene, sia dalla strada comunale tramite un cancello pedonale, sia da un accesso carrabile che permette l'accesso all'immobile. Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, ben curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto. Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina, pertinenza sia del lotto 1 che del lotto 2, di circa 12 x 6 mt., in ottime condizioni di conservazione e ben mantenuta. Le descritte caratteristiche a corredo del lotto messo in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7. L'immobile oggetto di pignoramento, risulta curatissimo e delimitato da recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. Dal cancello pedonale è inoltre presente il citofono con pensilina di protezione. La zona in cui è situata la prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo. Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 512, Sub. 7, Categoria A7, Graffato sì - Fg. 16, Part. 512, Sub. 10, Categoria C2, Graffato sì - Fg. 16, Part. 512, Sub. 11, Categoria E, Graffato sì L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal P.R.G. vigente del Comune di Città Sant'Angelo (PE) si evidenzia che l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade in ZONA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO, art.35 delle N.T.A.; inoltre risulta ricadente anche in ZONA D (trasformazione a regime ordinario del P.R.P. Circa la legittimità dello stato di fatto del fabbricato, questo risulta congruente con i titoli abilitativi emessi dal Comune di Città Sant'Angelo (Pe)

Prezzo base d'asta: € 720.764,08

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo
UNITA'ABITATIVA di pregio AD USO CIVILE ABITAZIONE, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella al n. 4 (già via Selva del Moro). La prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. La presente unità abitativa è identificata al N.C.E.U. al foglio 16, particella 512 sub.8 cat. A/7 e sub 9 Cat. C/6; piano primo e piano S1, l'autorimessa. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da soggiorno con angolo cottura. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n.3 camere e due bagni con ampio disimpegno. L'autorimessa sub. 9 risulta doppiamente finestrata, munita da infissi e luminosa, costituisce pertinenza del A7 sub 8. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene, sia dalla strada comunale tramite un cancello pedonale, sia da un accesso carrabile che permette l'accesso

all'immobile. Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, ben curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto. Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina (pertinenza sia del lotto 1 che del lotto 2), di circa 12 x 6 mt., in ottime condizioni di conservazione e ben mantenuta. Le descritte caratteristiche a corredo del lotto messo in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7. L'immobile oggetto di pignoramento, risulta curatissimo e delimitato da recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. Dal cancello pedonale è inoltre presente il citofono con pensilina di protezione. La zona in cui è situata la prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo. Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 512, Sub. 8, Categoria A7, Graffato sì - Fg. 16, Part. 512, Sub. 9, Categoria C6, Graffato sì - Fg. 16, Part. 512, Sub. 11, Categoria E, Graffato sì L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal P.R.G. vigente del Comune di Città Sant'Angelo (PE) si evidenzia che l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade in ZONA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO, art.35 delle N.T.A.; inoltre risulta ricadente anche in ZONA D (trasformazione a regime ordinario del P.R.P. Circa la legittimità dello stato di fatto del fabbricato, questo risulta congruente con i titoli abilitativi emessi dal Comune di Città Sant'Angelo (Pe)

Prezzo base d'asta: € 428.540,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 720.764,08

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 512, Sub. 7, Categoria A7, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 10, Categoria C2, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 11, Categoria E, Graffato si	Superficie	574,39 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto constatare un ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	UNITA'ABITATIVA di pregio AD USO CIVILE ABITAZIONE, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella al n. 4 (già via Selva del Moro). La prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. La presente unità abitativa è identificata al N.C.E.U. al foglio 16, particella 512 sub.7 cat. A/7 e sub 10 Cat. C/2; piano terra e PIANO S1. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da ampia zona giorno con cucina abitabile e soggiorno con camino. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n.4 camere da letto e due bagni con ampio disimpegno e cabina armadio. Il magazzino sub. 10 finestrato ampiamente, munito di infissi e luminoso, costituisce pertinenza del A7 sub 7. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene, sia dalla strada comunale tramite un cancello pedonale, sia da un accesso carrabile che permette l'accesso all'immobile. Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, ben curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto. Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina, pertinenza sia del lotto 1 che del lotto 2, di circa 12 x 6 mt., in ottime condizioni di conservazione e ben mantenuta. Le descritte caratteristiche a corredo del lotto messo in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7. L'immobile oggetto di pignoramento, risulta curatissimo e delimitato da recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. Dal cancello pedonale è inoltre presente il citofono con pensilina di protezione. La zona in cui è situata la prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo. Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE, UNITAMENTE ALLA MOGLIE NON COMPROPRIETARIA ED AI FIGLI.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 428.540,00

Bene N° 2 - Villa			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 512, Sub. 8, Categoria A7, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 9, Categoria C6, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 11, Categoria E, Graffato si	Superficie	362,95 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto constatare un ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	UNITA'ABITATIVA di pregio AD USO CIVILE ABITAZIONE, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella al n. 4 (già via Selva del Moro). La prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. La presente unità abitativa è identificata al N.C.E.U. al foglio 16, particella 512 sub.8 cat. A/7 e sub 9 Cat. C/6; piano primo e piano S1, l'autorimessa. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da soggiorno con angolo cottura. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n.3 camere e due bagni con ampio disimpegno. L'autorimessa sub. 9 risulta doppiamente finestrata, munita da infissi e luminosa, costituisce pertinenza del A7 sub 8. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene, sia dalla strada comunale tramite un cancello pedonale, sia da un accesso carrabile che permette l'accesso all'immobile. Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, ben curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto. Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina (pertinenza sia del lotto 1 che del lotto 2), di circa 12 x 6 mt., in ottime condizioni di conservazione e ben mantenuta. Le descritte caratteristiche a corredo del lotto messo in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7. L'immobile oggetto di pignoramento, risulta curatissimo e delimitato da recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. Dal cancello pedonale è inoltre presente il citofono con pensilina di protezione. La zona in cui è situata la prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo. Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO, MOGLIE NON COMPROPRIETARIA E FIGLI MINORI.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA MARIO COLELLA N.4 , PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 14/07/2011

Iscritto a Pescara il 22/11/2011

Reg. gen. 17071 - Reg. part. 2967

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 192.790,15

Note: La predetta iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE grava sull'immobile pignorato, sebbene il debito sia a carico di un terzo estraneo, medio tempore proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. La trascrizione della domanda di risoluzione è la trascrizione n.2705/1901 del 20/02/2004, a favore dell'esecutato. Successivamente il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16/11/2006. Il contratto di compravendita è stato definitivamente risolto con sentenza della Corte di Cassazione del 2017, di cui lo scrivente stimatore ha ricevuto copia fornita dall'esecutato e che si rimette in allegato per la valutazione del G.E. Occorre inoltre segnalare che per questa ipoteca giudiziale a favore del terzo, medio tempore acquirente, la banca creditrice non ha proceduto ad operare alcun intervento. Peraltro, risulta agli atti della presente esecuzione, istanza di cancellazione/restrizione della trascrizione della ipoteca giudiziale del 22.05.2014 a favore della massa dei creditori del fallimento **** Omissis ****, quale effetto della risoluzione del contratto di compravendita da parte del **** Omissis ****, non più opponibile all'esecutato. Agli atti dell'odierna esecuzione RISULTA richiesta di restrizione ipotecaria del 22.01.2024.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 14/11/2013

Iscritto a Pescara il 27/07/2017

Reg. gen. 10646 - Reg. part. 1525

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.050,00

Note: AGLI ATTI DELLA PROCEDURA RISULTA PRECISAZIONE DEL PRESENTE CREDITO NELLA MISURA DI EURO 42631,25 SALVO INTERESSI, OLTRE IVA E CAP PER LA PARTE CAPITALE OGGETTO DI PARCELLA PROFESSIONALE.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 11/05/2015

Iscritto a Pescara il 27/07/2017

Reg. gen. 10647 - Reg. part. 1526

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.350,00

Note: DALLA PRECISAZIONE DEL CREDITO, AGLI ATTI, RISULTA UNA PARTE CAPITALE PARI A EURO 10128,77, salvo ulteriori interessi e le spese di notifica,

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 03/03/2000
Iscritto a PESCARA il 15/01/2020
Reg. gen. 578 - Reg. part. 76
Importo: € 516.456,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 258.228,45
Note: si precisa che il pignoramento che ha dato avvio all'odierna esecuzione da parte del procedente è avvenuto per un credito residuo pari a euro 128.030,27.

Trascrizioni

- **domanda giudiziale nascente da risoluzione di contratto del 09/02/2004**
Trascritto a Pescara il 20/02/2004
Reg. gen. 2705 - Reg. part. 1901
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **domanda giudiziale nascente da azione di rivendicazione del 17/10/2006**
Trascritto a Pescara il 16/11/2006
Reg. gen. 24787 - Reg. part. 15366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **preliminare di compravendita**
Trascritto a Pescara il 09/01/2008
Reg. gen. 405 - Reg. part. 322
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente TRASCRIZIONE è STATA INDICATA solo a titolo informativo NELLA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEI CERTIFICATI IPO-CATASTALI depositata dal creditore procedente, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone iscritto al distretto di Palermo. infatti, la predetta trascrizione non è stata rinnovata.
- **atto giudiziario nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento**
Trascritto a Pescara il 22/05/2014
Reg. gen. 5404 - Reg. part. 3871
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La predetta di TRASCRIZIONE nasce da sentenza dichiarativa di fallimento nei confronti di un terzo estraneo, medio tempore proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. La trascrizione della domanda di risoluzione è la trascrizione n.2705/1901 del 20/02/2004, a favore dell'esecutato. Successivamente il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16/11/2006. Da dichiarazione dell'esecutato, il contratto è stato definitivamente risolto con sentenza della Corte di Cassazione del 2017 di cui lo scrivente stimatore ha ricevuto copia fornita dall'esecutato e che si rimette in allegato per la valutazione del G.E. in merito alla valenza delle trascrizioni contro il terzo estraneo. Occorre inoltre segnalare che per questa ipoteca giudiziale a favore del terzo, medio tempore acquirente, la banca creditrice non ha proceduto ad operare alcun intervento.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 27/11/2023

Reg. gen. 17845 - Reg. part. 12734

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 21/12/2023

Reg. gen. 19390 - Reg. part. 13904

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: GRAVA SULL'IMMOBILE DI CITTA'SANT'ANGELO FOGLIO 16,PARTICELLE 7,8,9,10,11 IN

RETTIFICA ALLA FORMALITA' DEL 27/11/2023 N. 17845/12734 ATTO DI PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE PER IL CREDITO CONCESSO DA **** Omissis **** CHE HA CEDUTO IL CREDITO AL CREDITORE PROCEDENTE, in seguito a diversi passaggi.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione dei beni del 24/03/2016**

Iscritto a Pescara il 01/06/2017

Reg. gen. 7328 - Reg. part. 1202

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: CHIESTA CANCELLAZIONE IN BASE AGLI ATTI GIUDIZIARI INDICATI IN ATTI.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA MARIO COLELLA N.4 , PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 14/07/2011

Iscritto a Pescara il 22/11/2011

Reg. gen. 17071 - Reg. part. 2967

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 192.790,15

Note: La predetta iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE grava sull'immobile pignorato, sebbene il debito sia a carico di un terzo estraneo, medio tempore proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. La trascrizione della domanda di risoluzione è la trascrizione n.2705/1901 del 20/02/2004, a favore dell'esecutato. Successivamente il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16/11/2006. Il contratto di compravendita è stato definitivamente risolto con sentenza della Corte di Cassazione del 2017, di cui lo scrivente stimatore ha ricevuto copia fornita dall'esecutato e che si rimette in allegato per la valutazione del G.E. Occorre inoltre segnalare che per questa ipoteca giudiziale a favore del terzo, medio tempore acquirente, la banca creditrice non ha proceduto ad operare alcun intervento. Peraltro, risulta agli atti della presente esecuzione, istanza di cancellazione/restrizione della trascrizione della ipoteca giudiziale del 22.05.2014 a favore della massa

dei creditori del fallimento **** Omissis ****, quale effetto della risoluzione del contratto di compravendita da parte del **** Omissis ****, non più opponibile all'esecutato. Agli atti dell'odierna esecuzione RISULTA richiesta di restrizione ipotecaria del 22.01.2024.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 14/11/2013
Iscritto a Pescara il 27/07/2017
Reg. gen. 10646 - Reg. part. 1525
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.050,00
Note: AGLI ATTI DELLA PROCEDURA RISULTA PRECISAZIONE DEL PRESENTE CREDITO NELLA MISURA DI EURO 42631,25 SALVO INTERESSI, OLTRE IVA E CAP PER LA PARTE CAPITALE OGGETTO DI PARCELLA PROFESSIONALE.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 11/05/2015
Iscritto a Pescara il 27/07/2017
Reg. gen. 10647 - Reg. part. 1526
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.350,00
Note: DALLA PRECISAZIONE DEL CREDITO, AGLI ATTI, RISULTA UNA PARTE CAPITALE PARI A EURO 10128,77, salvo ulteriori interessi e le spese di notifica,
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 03/03/2000
Iscritto a PESCARA il 15/01/2020
Reg. gen. 578 - Reg. part. 76
Importo: € 516.456,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 258.228,45
Note: si precisa che il pignoramento che ha dato avvio all'odierna esecuzione da parte del procedente è avvenuto per un credito residuo pari a euro 128.030,27.

Trascrizioni

- **domanda giudiziale nascente da risoluzione di contratto del 09/02/2004**
Trascritto a Pescara il 20/02/2004
Reg. gen. 2705 - Reg. part. 1901
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **domanda giudiziale nascente da azione di rivendicazione del 17/10/2006**
Trascritto a Pescara il 16/11/2006
Reg. gen. 24787 - Reg. part. 15366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **preliminare di compravendita**
Trascritto a Pescara il 09/01/2008

Reg. gen. 405 - Reg. part. 322

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente TRASCRIZIONE è STATA INDICATA solo a titolo informativo NELLA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEI CERTIFICATI IPO-CATASTALI depositata dal creditore procedente, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone iscritto al distretto di Palermo. infatti, la predetta trascrizione non è stata rinnovata.

- **atto giudiziario nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Pescara il 22/05/2014

Reg. gen. 5404 - Reg. part. 3871

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La predetta di TRASCRIZIONE nasce da sentenza dichiarativa di fallimento nei confronti di un terzo estraneo, medio tempore proprietario dell'immobile durante l'ultimo ventennio ed il cui acquisto è stato risolto per inadempimento. La trascrizione della domanda di risoluzione è la trascrizione n.2705/1901 del 20/02/2004, a favore dell'esecutato. Successivamente il predetto terzo estraneo ha promosso appello avverso la risoluzione predetta, trascrivendo la relativa domanda con formalità del 16/11/2006. Da dichiarazione dell'esecutato, il contratto è stato definitivamente risolto con sentenza della Corte di Cassazione del 2017 di cui lo scrivente stimatore ha ricevuto copia fornita dall'esecutato e che si rimette in allegato per la valutazione del G.E. in merito alla valenza delle trascrizioni contro il terzo estraneo. Occorre inoltre segnalare che per questa ipoteca giudiziale a favore del terzo, medio tempore acquirente, la banca creditrice non ha proceduto ad operare alcun intervento.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 27/11/2023

Reg. gen. 17845 - Reg. part. 12734

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 21/12/2023

Reg. gen. 19390 - Reg. part. 13904

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: GRAVA SULL'IMMOBILE DI CITTA'SANT'ANGELO FOGLIO 16,PARTICELLE 7,8,9,10,11 IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DEL 27/11/2023 N. 17845/12734 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER IL CREDITO CONCESSO DA **** Omissis **** CHE HA CEDUTO IL CREDITO AL CREDITORE PROCEDENTE, in seguito a diversi passaggi.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione dei beni del 24/03/2016**

Iscritto a Pescara il 01/06/2017

Reg. gen. 7328 - Reg. part. 1202

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: CHIESTA CANCELLAZIONE IN BASE AGLI ATTI GIUDIZIARI INDICATI IN ATTI.