

## TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Aquino Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Codice fiscale: [REDACTED]  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| Incarico.....                                                    | 3         |
| Premessa.....                                                    | 3         |
| Descrizione.....                                                 | 3         |
| Lotto Unico.....                                                 | 3         |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                      | 3         |
| Titolarità.....                                                  | 3         |
| Confini.....                                                     | 4         |
| Consistenza.....                                                 | 4         |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                  | 5         |
| Dati Catastali.....                                              | 5         |
| Precisazioni.....                                                | 5         |
| Patti.....                                                       | 6         |
| Stato conservativo.....                                          | 6         |
| Parti Comuni.....                                                | 6         |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                         | 6         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 6         |
| Stato di occupazione.....                                        | 6         |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 7         |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 7         |
| Normativa urbanistica.....                                       | 8         |
| Regolarità edilizia.....                                         | 8         |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 9         |
| Riserve e particolarità da segnalare.....                        | 11        |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 13        |
| <b>Lotto Unico.....</b>                                          | <b>13</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E..... | 14        |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.207,50.....</b>        | <b>14</b> |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....     | 15        |



---

## INCARICO

---

All'udienza del 29/02/2024, il sottoscritto Ing. D'Aquino Giacomo, con studio in Via Umbria, 6 - 65100 - Pescara (PE), email giacomo.daquino@tin.it, PEC giacomo.daquino@ingpec.eu, Tel. 0854 222 737, Fax 085 28 440, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Lago di Garda, 3, interno 8, piano 3

---

## DESCRIZIONE

---

Appartamento al piano sottotetto di un fabbricato di civile abitazione sito a Spoltore in via Lago di Garda n 3.

L'immobile è ubicato in in zona periferica e l'area circostante è caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione prettamente residenziale con tipologia edilizia unifamiliare e bifamiliare con bassa densità abitativa.

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 Spoltore (PE) - via Lago di Garda, 3, interno 8, piano 3
- 

---

## 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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Trattasi di bene personale.

**CONFINI**

L'immobile confina con vano scala condominiale, subalterno 15, distacco via lago di Garda, salvo altri aventi causa.

**CONSISTENZA**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano        |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|--------------|
| Abitazione                            | 55,36 mq            | 63,50 mq            | 0,9          | 57,15 mq                        | 0,00 m  | 3 sottotetto |
| Terrazza                              | 12,00 mq            | 12,00 mq            | 0,30         | 3,60 mq                         | 0,00 m  | 3 sottotetto |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 60,75 mq                        |         |              |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |              |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 60,75 mq                        |         |              |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento al piano sottotetto di un fabbricato di civile abitazione sito a Spoltore in via Lago di Garda n 3.

L'unità è composta da ingresso-soggiorno angolo cottura, n.2 camere da letto, bagno e terrazzo. L'altezza interna è variabile con un massimo di H 2.85 mt ed un minimo di mt 1,55.

Come rilevato in sede di sopralluogo, sussistono difformità edilizie all'interno dell'unità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni che necessita di intervento in sanatoria a cura e spese del futuro aggiudicatario.

L'immobile è ubicato in in zona periferica e l'area circostante è caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione prettamente residenziale con tipologia edilizia unifamiliare e bifamiliare con bassa densità abitativa.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                           | Dati catastali                                                                                                                                      |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 28/10/1986 al 27/08/1990 | Proprietà' 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] 3 [redacted]<br>Proprietà' 1/2 [redacted]                 | Catasto Fabbricati<br>Fg. 33, Part. 267, Sub. 8<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 3.5 vani                                                             |
| Dal 27/08/1990 al 28/09/2007 | [redacted],<br>Proprietà' 1/2 [redacted] nato a [redacted]<br>[redacted] il [redacted]<br>Proprietà' 1/2 [redacted] | Catasto Fabbricati<br>Fg. 33, Part. 267, Sub. 8<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 4 vani                                                               |
| Dal 28/09/2007 al 28/03/2024 | [redacted] nato a [redacted] il [redacted]<br>[redacted] Proprietà' 1/1 [redacted]                                  | Catasto Fabbricati<br>Fg. 33, Part. 267, Sub. 8<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 4 vani<br>Superficie catastale 102 mq<br>Rendita € 237,57<br>Piano 3 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 33     | 267   | 8    |                     | A2        | 1      | 4 vani      | 102 mq               | 237,57 € | 3     |          |

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale: le difformità riscontrate sono rappresentate da diversa distribuzione degli spazi interni sia al progetto approvato che allo stato di fatto. Necessario aggiornamento degli atti catastali a seguito di regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

## PRECISAZIONI

---

Si evidenzia la non conformità urbanistica dell'immobile.

Pertanto, sarà necessario predisporre, a cura e spese del futuro aggiudicatario:

- la regolarizzazione urbanistica del bene;
- il successivo aggiornamento degli atti catastali;
- la segnalazione certificata di agibilità.

## PATTI

---

Non risultano contratti in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare si presenta, nelle finiture interne ed esterne, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono costituite dal vano scala condominiale e dalla corte comune che circonda il fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono presenti vincoli e servitù.





Str. verticali: c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde con tegole di cemento

Pareti esterne: rivestimento esterno in quarzo plastico granigliato.

Pareti interne: intonaco civile

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica e rivestimenti in ceramica nei bagni;

Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio con vetro camera

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti

L'unità immobiliare si presenta, nelle finiture interne, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore che dichiara di vivere con la figlia minore.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà                                                                                                                                                          | Atti              |            |               |             |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 25/01/1978 al<br>28/09/2007 | [REDACTED],<br>Proprietà' 1/2<br>[REDACTED] nato a [REDACTED] ( ) il [REDACTED]<br>[REDACTED] Proprietà' 1/2<br>[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]<br>[REDACTED] | Compravendita     |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                    | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                                                                                                    | notaio [REDACTED] | 25/01/1978 | 86547         |             |
|                                 |                                                                                                                                                                    | Trascrizione      |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                    | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                                                                                                    | Pescara           | 09/02/1978 | 1127          | 1020        |
|                                 |                                                                                                                                                                    | Registrazione     |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                    | Presso            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                                                                                                                    |                   |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                    |                   |            |               |             |
| Dal 28/09/2007 al<br>08/05/2023 | [REDACTED] nato a [REDACTED]<br>( ) il [REDACTED]                                                                                                                  | Compravendita     |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                    | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |

|  |                                                                              |                   |            |             |            |
|--|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------|------------|
|  | CF<br>[REDACTED]<br>Proprietà' 1/1<br>Codice<br>Fiscale/P.IVA:<br>[REDACTED] | Notaio [REDACTED] | 28/09/2007 | 77898/24756 |            |
|  | Trascrizione                                                                 |                   |            |             |            |
|  |                                                                              | Presso            | Data       | Reg. gen.   | Reg. part. |
|  |                                                                              | Pescara           | 02/10/2007 | 18901       | 11564      |
|  | 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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 02/10/2007  
Reg. gen. 18902 - Reg. part. 3757  
Importo: € 200.000,00  
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00

##### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 08/05/2023  
Reg. gen. 7058 - Reg. part. 4922  
A favore di [REDACTED] - [REDACTED]



Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della trascrizione del Pignoramento come sopraindicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importo da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 35.00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per il verbale di Pignoramento.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade nel vigente PRG del comune di Spoltore in sottozona B1: zone residenziali di completamento.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano 3° sottotetto di un fabbricato per civile abitazione realizzato in forza di licenza edilizia n° 227 del 23.11.1973 su terreno riportato al CT al foglio 33 part.lla 267 e 283.

Successivamente, nel sottotetto sono stati realizzati due appartamenti contrapposti identificabili quali Interno 7 ed Interno 8 (quest'ultimo oggetto di procedura esecutiva), regolarizzati con concessione edilizia in sanatoria n 459/1994, i cui grafici, allegati alla presente relazione, rappresentano lo stato legittimato dell'immobile.

### **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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata: le difformità sono costituite da diversa distribuzione degli spazi interni.

Pertanto, sarà necessario predisporre, a cura e spese del futuro aggiudicatario:

- la regolarizzazione urbanistica del bene;
- il successivo aggiornamento degli atti catastali;
- segnalazione certificata di agibilità.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli oneri condominiali a carico del debitore sono € 4002,46 e non sono presenti spese per lavori già deliberati.

---

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Trattasi di lotto unico

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Lago di Garda, 3, interno 8, piano 3

Appartamento al piano sottotetto di un fabbricato di civile abitazione sito a Spoltore in via Lago di Garda n. 3. L'immobile è ubicato in zona periferica e l'area circostante è caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione prettamente residenziale con tipologia edilizia unifamiliare e bifamiliare con bassa densità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 267, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 54.675,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, a destinazione residenziale, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame e sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

E' stata effettuata una ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso i beni comparabili sono stati individuati direttamente nello stesso complesso con parametri compresi tra € 800,00 ed € 1200,00 con un valore medio di € 1.000,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre dell'anno 2023: Provincia: PESCARA Comune: Spoltore Fascia/zona: Suburbana/- VILLA RASPA, S.TERESA E ZONE LIMITROFE Destinazione: abitazioni di tipo economico Valore Mercato (€/mq) Min/Max 770,00/1150,00 €/mq

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore unitario €/mq prossimo ai valori medi e pari ad €/mq 900,00

| Identificativo corpo                                                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Spoltore (PE) - via<br>Lago di Garda, 3,<br>interno 8, piano 3 | 60,75 mq                 | 900,00 €/mq     | € 54.675,00        | 100,00%          | € 54.675,00 |
| Valore di stima:                                                                              |                          |                 |                    |                  | € 54.675,00 |

Valore di stima: € 54.675,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5000,00 | €    |
| Stato d'uso e di manutenzione         | 10,00   | %    |

Valore finale di stima: € 44.207,50 (diconsi quarantaquattromiladuecentosette/50)

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia la non conformità urbanistica dell'immobile.

Pertanto, sarà necessario predisporre, a cura e spese del futuro aggiudicatario:

- la regolarizzazione urbanistica del bene;
- il successivo aggiornamento degli atti catastali;
- segnalazione certificata di agibilità.

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 25/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. D'Aquino Giacomo



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Documentazione urbanistica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Lago di Garda, 3, interno 8, piano 3

Appartamento al piano sottotetto di un fabbricato di civile abitazione sito a Spoltore in via Lago di Garda n 3. L'immobile è ubicato in in zona periferica e l'area circostante è caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione prettamente residenziale con tipologia edilizia unifamiliare e bifamiliare con bassa densità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 267, Sub. 8, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente PRG del comune di Spoltore in sottozona B1: zone residenziali di completamento.

Necessario predisporre la regolarizzazione urbanistica del bene, il successivo aggiornamento degli atti catastali e la segnalazione certificata di agibilità, a cura e spese del futuro aggiudicatario.

**Prezzo base d'asta: € 44.207,50** (diconsi quarantaquattromiladuecentosette/50)





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.207,50 (DICONSI  
QUARANTAQUATTROMILADUECENTOSETTE/50)**

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Spoltore (PE) - via Lago di Garda, 3, interno 8, piano 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto<br>Fabbricati - Fg. 33, Part. 267,<br>Sub. 8, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Superficie | 60,75 mq |
| Stato conservativo:                        | L'unità immobiliare si presenta, nelle finiture interne ed esterne, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |          |
| Descrizione:                               | Appartamento al piano sottotetto di un fabbricato di civile abitazione sito a Spoltore in via Lago di Garda n. 3. L'immobile è ubicato in zona periferica e l'area circostante è caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione prettamente residenziale con tipologia edilizia unifamiliare e bifamiliare con bassa densità abitativa.<br><br>Necessario predisporre la regolarizzazione urbanistica del bene, il successivo aggiornamento degli atti catastali e la segnalazione certificata di agibilità, a cura e spese del futuro aggiudicatario. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile risulta occupato dal debitore che dichiara di vivere con la figlia minore.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 02/10/2007  
Reg. gen. 18902 - Reg. part. 3757  
Importo: € 200.000,00  
A favore di [REDACTED] A con sede in [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00

**Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 08/05/2023  
Reg. gen. 7058 - Reg. part. 4922  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura