

## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Marrone Tonio, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....                                                   | 4  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 5  |
| Dati Catastali .....                                               | 5  |
| Precisazioni .....                                                 | 6  |
| Patti.....                                                         | 6  |
| Stato conservativo .....                                           | 6  |
| Parti Comuni .....                                                 | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 6  |
| Stato di occupazione.....                                          | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 8  |
| Normativa urbanistica.....                                         | 9  |
| Regolarità edilizia .....                                          | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 11 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2025 del R.G.E. .... | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.400,00</b> .....         | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 15 |

In data 05/01/2026, il sottoscritto Dott. Marrone Tonio, con studio in Contrada Valle Passeri, 1 - 65014 - Loreto Aprutino (PE), email toniomarrone@tiscali.it, Fax 085 82 91 641, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2026 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 Lettomanoppello (PE) - Via Collerotondo, 4 (Coord. Geografiche: 42° 14' 24" N 14° 02' 19" E)

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso abitativo, costruito in aderenza ad un'altra abitazione, ubicato nel centro storico di Lettomanoppello (PE). L'abitazione si sviluppa su due piani, collegati da una scala interna, ed ha un doppio accesso, al piano terra si accede da via Collerotondo, 4 e al primo piano si accede da via Santa Lucia.

L'Appartamento su due livelli (terreno e primo), è composto di un vano cucina al piano terra, due camere ed un bagno al piano primo, con annessa corte circostante. Al piano primo è stata costruita una struttura in cemento armato (veranda), di circa 11 mq, senza nessun titolo edilizio. La superficie commerciale dell'intero lotto è pari a 80 mq.

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 Lettomanoppello (PE) - Via Collerotondo, 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi Checklist allegata.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato a Lettomanoppello (Pe) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2, risulta sposato a Lettomanoppello (Pe) in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in comunione legale dei beni, con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata a Lettomanoppello (Pe) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/2 (vedi allegati).

## CONFINI

L'immobile oggetto d'esecuzione, confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Collerotondo, Via Santa Lucia, salvo altri o più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                                  | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                                                    | 47,00 mq            | 69,00 mq            | 1            | 69,00 mq                        | 2,70 m  | T - 1 |
| Sottotetto (autonomo con accesso dall'esterno del fabbricato) | 11,00 mq            | 20,00 mq            | 0,10         | 2,00 mq                         | 1,80 m  | 2     |
| Area esterna                                                  | 30,00 mq            | 30,00 mq            | 0,08         | 2,40 mq                         | 0,00 m  | 1     |
| Veranda (costruzione senza titolo edilizio)                   | 11,00 mq            | 11,00 mq            | 0,6          | 6,60 mq                         | 3,00 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:                              |                     |                     |              | 80,00 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:                                       |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva:                         |                     |                     |              | 80,00 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                          |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 02/12/2005 al 28/01/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 1, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale 69 mq<br>Rendita € 218,46<br>Piano T<br>Graffato si |
| Dal 02/12/2005 al 28/01/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 1, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale 69 mq<br>Rendita € 218,46<br>Piano T<br>Graffato si |

I titolari catastali corrispondono con 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 |
|                         | 7      | 1     | 2    |                     | A3        | 2      | 4,5 vani    | 69 mq                | 218,46 € | T     | si       |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano le seguenti difformità catastali:

- Nella visura catastale, l'indirizzo indicato (via Marconi piano T), è sbagliato. l'abitazione si sviluppa su due piani collegati internamente da una scala (T - 1), ed ha due accessi, al piano terra si accede da via Colletterondo numero 4 e al piano primo si accede da via Santa Lucia.
- Al piano primo è stata costruita una veranda (senza titolo edilizio), in cemento armato per una superficie di circa 11 mq, tale struttura non risulta nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Abitazione ubicata nel centro storico di Lettomanoppello in cattivo stato di manutenzione.  
Risulta costruita nel 2008 una veranda al piano primo, in cemento armato, senza nessun titolo edilizio, tale struttura non risulta sanabile.

## PATTI

Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si trova in cattivo stato di manutenzione. (vedi allegato fotografico).

## PARTI COMUNI

Nessuna.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Il fabbricato ad uso abitativo si sviluppa su due livelli abitabili, più sottotetto non abitabile.
- Altezza interna utile: appartamento, altezza variabile, al piano terra 2,60 m, al piano primo da 2,70 m a 2,83 m, al bagno 2,10 m.
- Strutture verticali: struttura portante dell'edificio in muratura portante, in sufficiente stato di manutenzione, non si evidenziano fessurazioni e la struttura mantiene gli appiombi originali. Struttura portante della veranda in cemento armato (veranda costruita nel 2008 senza titolo edilizio).
- Solai: con travi in ferro e laterizi in sufficiente stato di manutenzione.
- Pareti divisorie interne: in laterizio intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di manutenzione.
- Copertura dell'intero immobile: tetto a due falde, con tegole marsigliesi, in sufficiente stato di manutenzione.
- Pavimentazione interna: rivestimento sulle pareti del bagno in ceramica, pavimenti in ceramica e marmo in sufficiente stato di manutenzione.
- Infissi esterni: finestre e persiane in alluminio, portoncini in legno, in sufficiente stato di manutenzione.
- Infissi interni: porte in legno tamburato e una porta in alluminio, in sufficiente stato di manutenzione.
- Impianto elettrico autonomo: sotto traccia 220 V, in sufficiente stato di manutenzione.
- Impianto idrico: impianto sottotraccia, in sufficiente stato di manutenzione.
- Impianto termico: impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e radiatori in ghisa, in cattivo stato di

manutenzione, attualmente l'impianto risulta non allacciato alla rete comunale del metano, attualmente l'impianto viene alimentato con bombole di gas.

- scala interna: collegamento interno tra i due piani con scala a chiocciola in ferro e legno, in cattivo stato di manutenzione.
- Altri impianti: nessuno.
- vedi allegato fotografico).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sig.na \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rispettivamente figlio e nipote degli esecutati. vedi certificato di residenza e stato di famiglia allegato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                            |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/12/2005 al 28/01/2026 | **** Omissis **** | Compravendita                   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Di Pierdomenico Giovanni | 02/12/2005 | 21796         | 6503        |
|                              |                   | Trascrizione                    |            |               |             |
|                              |                   | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Pescara                         | 06/12/2005 | 20462         | 12272       |
|                              |                   | Registrazione                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 02/12/2005 al 28/01/2026 | **** Omissis **** | Compravendita                   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Di Pierdomenico Giovanni | 02/12/2005 | 21796         | 6503        |
|                              |                   | Trascrizione                    |            |               |             |
|                              |                   | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Pescara                         | 06/12/2005 | 20462         | 12272       |
|                              |                   | 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 28/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 06/12/2005  
Reg. gen. 20463 - Reg. part. 4671  
Quota: Piena proprietà  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 35.000,00  
Percentuale interessi: 2,90 %  
Rogante: Notaio Di Pierdomanico Giovanni  
Data: 02/12/2005  
N° repertorio: 21797  
N° raccolta: 6504
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 20/11/2025  
Reg. gen. 17519 - Reg. part. 2678  
Quota: Piena proprietà  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 35.000,00  
Percentuale interessi: 2,90 %  
Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni  
Data: 02/12/2005  
N° repertorio: 21797  
N° raccolta: 6504

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Pescara il 12/08/2025

Reg. gen. 12843 - Reg. part. 9469

Quota: Piena proprietà

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

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

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per l'intero lotto è di 364,00 (trecentosessantaquattro/00) euro.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nessun terreno.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

- Tutto il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967, ad eccezione della veranda in cemento armato, ubicata al piano primo.
- Non risultano presentate pratiche di condono edilizio né richieste di abitabilità e agibilità.
- In archivio non risultano presenti documenti per il fabbricato in oggetto. Vedi dichiarazione allegata.

**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.

- In Comune non risultano pratiche edilizie (nessun progetto), per il fabbricato oggetto d'esecuzione.
- Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Nello specifico risulta costruita una veranda in cemento armato, senza nessun titolo edilizio.
- Da informazioni assunte, la costruzione della veranda (costruzione abusiva), non è sanabile per problemi legati alle distanze dal confine.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessun condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Collerotondo, 4  
Il bene oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso abitativo, costruito in aderenza ad un'altra abitazione, ubicato nel centro storico di Lettomanoppello (Pe). L'abitazione si sviluppa su due piani, collegati da una scala interna, ed ha un doppio accesso, al piano terra si accede da via Collerotondo, 4 e al primo piano si accede da via Santa Lucia. L'Appartamento su due livelli (terreno e primo), è composto di un vano cucina al piano terra, due camere ed un bagno al piano primo, con annessa corte circostante. Al piano primo è stata costruita una struttura in cemento armato (veranda), di circa 11 mq, senza nessun titolo edilizio. La superficie commerciale dell'intero lotto è pari a 80 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1, Sub. 2, Categoria A3, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 35.200,00

| Identificativo corpo                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Lettomanoppello (PE)<br>- Via Collerotondo, 4 | 80,00 mq                 | 440,00 €/mq     | € 35.200,00        | 100,00%          | € 35.200,00 |
| Valore di stima:                                                                    |                          |                 |                    |                  | € 35.200,00 |

Valore di stima: € 35.200,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento       | Valore | Tipo |
|-------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 10,00  | %    |
| Altro abuso edilizio veranda  | 15,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 26.400,00**

La teoria dell'estimo richiama a diversi aspetti del valore che i beni oggetto di stima possono assumere. Come emerge dall'esame degli atti di causa e dal quesito conferitomi, qui di seguito si procede alla valutazione del bene con l'individuazione del più probabile valore di mercato. La procedura utilizzata è quella classica della stima diretta comparativa, e il parametro utilizzato è il metro quadrato. Il procedimento di stima utilizzato fa esclusivo riferimento ai recenti valori di compravendita di beni simili a quella da stimare.

Sono state prese in considerazione compravendite di beni simili, tenendo conto di tutti gli elementi che possono influenzare il valore, quali l'ubicazione, la configurazione planimetrica, la natura fisica ecc.. Successivamente sono stati reperiti i prezzi medi unitari dei beni simili a quello oggetto di stima. Questo attraverso una dettagliata indagine di mercato presso studi notarili, studi tecnici, agenzie immobiliari, nonché di dati statistici sulle compravendite e sui rispettivi prezzi di trasferimento. Successivamente è stato definito il valore ordinario del bene oggetto di stima utilizzando il valore unitario del parametro precedentemente raccolto, moltiplicato per la superficie. Infine il valore ordinario è stato corretto apportando le opportune detrazioni.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Abitazione ubicata nel centro storico di Lettomanoppello in cattivo stato di manutenzione.

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.

Loreto Aprutino, li 29/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Marrone Tonio

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 02/12/2005)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 28/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico, composto da 18 foto (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 28/01/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 28/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riscontro accesso agli atti - ufficio tecnico - Comune di Lettomanoppello (Aggiornamento al 19/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riscontro accesso agli atti - ufficio di registro - Agenzia delle entrate (Aggiornamento al 07/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Matrimonio (Aggiornamento al 11/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 11/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato di famiglia (Aggiornamento al 11/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 29/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Checklist (Aggiornamento al 28/04/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 28/01/2026)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Collerotondo, 4  
Il bene oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso abitativo, costruito in aderenza ad un'altra abitazione, ubicato nel centro storico di Lettomanoppello (Pe). L'abitazione si sviluppa su due piani, collegati da una scala interna, ed ha un doppio accesso, al piano terra si accede da via Collerotondo, 4 e al primo piano si accede da via Santa Lucia. L'Appartamento su due livelli (terreno e primo), è composto di un vano cucina al piano terra, due camere ed un bagno al piano primo, con annessa corte circostante. Al piano primo è stata costruita una struttura in cemento armato (veranda), di circa 11 mq, senza nessun titolo edilizio. La superficie commerciale dell'intero lotto è pari a 80 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1, Sub. 2, Categoria A3, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nessun terreno.

**Prezzo base d'asta: € 26.400,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.400,00**

| Bene N° 1 - Appartamento                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |          |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Lettomanoppello (PE) - Via Colleterotondo, 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 1, Sub. 2, Categoria<br>A3, Graffato sì                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Superficie</b> | 80,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | L'abitazione si trova in cattivo stato di manutenzione. (vedi allegato fotografico).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Il bene oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso abitativo, costruito in aderenza ad un'altra abitazione, ubicato nel centro storico di Lettomanoppello (Pe). L'abitazione si sviluppa su due piani, collegati da una scala interna, ed ha un doppio accesso, al piano terra si accede da via Colleterotondo, 4 e al primo piano si accede da via Santa Lucia. L'Appartamento su due livelli (terreno e primo), è composto di un vano cucina al piano terra, due camere ed un bagno al piano primo, con annessa corte circostante. Al piano primo è stata costruita una struttura in cemento armato (veranda), di circa 11 mq, senza nessun titolo edilizio. La superficie commerciale dell'intero lotto è pari a 80 mq. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Occupato da terzi senza titolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 06/12/2005  
Reg. gen. 20463 - Reg. part. 4671  
Quota: Piena proprietà  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 35.000,00  
Percentuale interessi: 2,90 %  
Rogante: Notaio Di Pierdomanico Giovanni  
Data: 02/12/2005  
N° repertorio: 21797  
N° raccolta: 6504
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 20/11/2025  
Reg. gen. 17519 - Reg. part. 2678  
Quota: Piena proprietà  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 35.000,00  
Percentuale interessi: 2,90 %  
Rogante: Notaio Di Pierdomenico Giovanni  
Data: 02/12/2005  
N° repertorio: 21797  
N° raccolta: 6504

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Pescara il 12/08/2025  
Reg. gen. 12843 - Reg. part. 9469  
Quota: Piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*