

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Nardinocchi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del _____, il sottoscritto Dott. Nardinocchi Carlo, con studio in Viale Regina Margherita, 112/1 - 65123 - Pescara (PE), email nardinocchi_carlo@virgilio.it, PEC nardinocchi-carlo@pec.it, Fax 085 27 011, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Collefreddo n.11

DESCRIZIONE

Fabbricati ad uso abitazione e locale deposito, siti in Loreto Aprutino, contrada Collefreddo costituiti da una abitazione su due livelli, piano terra e primo, quale parte centrale di un fabbricato più ampio a schiera; altro fabbricato poco distante anch'esso ad uso abitazione ed infine piccolo fabbricato ad uso deposito.

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.

Si precisa che tali fabbricati, pur essendo distinti tra loro, sono censiti al Catasto Fabbricati come un'unica abitazione, foglio 21, particella 89 sub.1, particella 197 sub.2, 703 e 704, graffate tra loro.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Collefreddo n.11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 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)

Il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di Loreto Aprutino tramite portale, di un certificato di residenza e stato di famiglia, senza però avere risposta.

Nell'atto di provenienza del 28 giugno 2001, però, l'esecutato dichiarava di essere celibe.

CONFINI

Il fabbricato identificato dalla particella 89, risulta confinante con le particelle 230, 90, e 704; il fabbricato identificato dalla particella 703 confina con le particelle 230, 851 e 90; ed infine il fabbricato identificato con la particella 704 confina con le particelle 851 a due lati, 181 e 88, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione (89 - Piano T)	28,50 mq	49,50 mq	1,00	49,50 mq	2,35 m	Terra
Abitazione (89 - Piano 1°)	21,50 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	2,70 m	Primo
Abitazione (704)	69,55 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,70 m	Terra
Tettoia (704)	33,00 mq	33,00 mq	0,10	3,00 mq	3,00 m	Terra
Corte (704)	100,00 mq	100,00 mq	0,02	2,00 mq	0,00 m	
Magazzino (703)	19,00 mq	23,00 mq	0,33	7,50 mq	2,00 m	Terra
Corte (703)	50,00 mq	50,00 mq	0,02	1,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				178,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 29/12/1997 al 28/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 89, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 160,10 Piano T-1 Graffato 703, 197 sub 2, 704
Dal 28/06/2001 al 15/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 89, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 160,10 Piano T-1 Graffato 703, 197 sub 2, 704

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
	21	89	1		A4	1	5 vani	112 mq	160,1 €	T-1	703, 197 sub 2, 704

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, le difformità sono le seguenti:

Fabbricato part.89 sub.1 graffato alla part.197 sub.2,

Piano Terra: la planimetria agli atti corrisponde, sostanzialmente, allo stato di fatto.

Piano Primo: è stata realizzata una camera, posta al di sopra della cucina del piano terra; la finestra fronte scale è stata modificata in porta per dare accesso alla suddetta camera; il bagno è stato ampliato occupando una piccola porzione della camera principale; il tutto non assentito catastalmente e priva di titolo abilitativo.

Fabbricato part.703.

Catastralmente viene riportato e censito come unico vano di forma rettangolare e destinato a "pollaio"; le misure riportate nell'accatastamento sono di metri 6,60 per metri 3,50, ed altezza di metri 2,00.

Allo stato di fatto, invece, si rileva la suddivisione in due locali separati da un tramezzo divisorio; i due locali hanno accesso indipendente, uno con destinazione a bagno e l'altro con destinazione a rimessa; il tutto leggermente difforme per la superficie e per l'altezza della rimessa (media 2,50).

Fabbricato part. 704.

Il fabbricato catastalmente è riportato come suddiviso in due locali di sgombero (uno piccolo ed uno grande) ed un forno; il tutto di altezza da metri 2,00 a metri 2,80 e di forma rettangolare con lati di metri 9,65 per metri 7,70; detto fabbricato ha subito una profonda ristrutturazione, in pratica una demolizione con ricostruzione e cambio di destinazione d'uso, il tutto con titolo abilitativo approvato, ma che poi non è stato seguito dal nuovo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo degli immobili sono da ritenersi buoni per i fabbricati identificati dalle particelle 89 sub.1 e 197 sub.2, e 704: sufficiente invece per il fabbricato 703.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: in muratura e c.a.

Solai: putrelle e voltine; e piani.

Copertura: a tetto a due falde; altro fabbricato copertura piana.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni pieni; intonacate e verniciate.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura.

Infissi esterni ed interni: finetre in legno con vetrocamera e porte in legno tamburate.

Scale: in muratura.

Impianto elettrico, idrico, termico e di condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che gli occupanti sono stati individuati dal Custode nominato dal Tribunale.

Il fabbricato identificato dalle particelle 89 sub.1 e 197 sub.2, sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Il fabbricato identificato dalla particella 704 dalla madre dello stesso esecutato.

Il sottoscritto in ottemperanza alle richieste del G.E. ha comunque fatto richiesta tramite PEC all'Ufficio del Registro di Pescara dell'eventuale esistenza di Contratti di locazione registrati e/o Contratti di Comodato d'uso in corso. A tutt'oggi non è pervenuta alcuna comunicazione a riguardo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2001 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ambrosio Massimo	28/06/2001	47548	6068
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	10/07/2001	8098	5455
		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 15/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Pescara il 02/08/2005
Reg. gen. 13703 - Reg. part. 3072
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 3,895 %
Rogante: D'Ambrosio Massimo
Data: 29/07/2025
N° repertorio: 90266
Note: SOGGETTO A FAVORE : **** Omissis **** SOGGETTO CONTRO : **** Omissis **** Si precisa che detta Ipoteca Volontaria grava anche su altri beni non oggetto della presente e contro altri soggetti.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Pescara il 12/08/2009
Reg. gen. 13810 - Reg. part. 3598

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

Capitale: € 85.376,00

Percentuale interessi: 2,438 %

Rogante: D'Ambrosio Massimo

Data: 11/08/2009

N° repertorio: 106620

N° raccolta: 21506

Note: SOGGETTO A FAVORE : **** Omissis **** SOGGETTO CONTRO : **** Omissis ****

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Pescara il 09/07/2025

Reg. gen. 10402 - Reg. part. 1570

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

Capitale: € 75.000,00

Percentuale interessi: 3,895 %

Rogante: D'Ambrosio Massimo

Data: 29/07/2025

N° repertorio: 92086

Note: SOGGETTO A FAVORE : **** Omissis **** SOGGETTO CONTRO : **** Omissis **** Si precisa che detta Ipoteca Volontaria grava anche su altri beni non oggetto della presente e contro altri soggetti.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 20/10/2025

Reg. gen. 15597 - Reg. part. 11423

Quota: 1/1

Note: La trascrizione del Pignoramento Immobiliare è a favore di : **** Omissis **** contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalla verifica fatta presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara risulta che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono rispettivamente:

€. 294,00 per la cancellazione della trascrizione pignoramento nn. 11423/15597 r.p./r.g.;

€. 35,00 per la cancellazione dell'iscrizione ipoteca volontaria ai nn. 3072/13703 r.p./r.g.;

€. 35,00 per la cancellazione dell'iscrizione ipoteca volontaria ai nn. 3598/13810 r.p./r.g.;

€. 35,00 per la cancellazione dell'iscrizione ipoteca volontaria ai nn. 1570/10402 r.p./r.g.;

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Dichiarazione nell'atto di compravendita di fabbricati antecedenti il '67.
- D.I.A. del 21 marzo 2003 prot. 3157 e Certificazione di Agibilità prot 3154 del 24 marzo 2009 (Fabbricati, 89 sub 1 e 197 sub 2).
- Permesso di Costruire n.73 del 24 gennaio 2005 (Fabbricato 704)

Tra lo stato di fatto e l'ultima autorizzazione assentita si rilevano le seguenti difformità:

Fabbricato partartecella 89 sub 1 e 197 sub 2.

- Allo stato di fatto si rileva l'ampliamento del piano primo consistente nella realizzazione di un vano destinato a cameretta rispetto a quanto previsto con DIA del 21/03/2003 Prot. n. 3157;
 - Allo stato di fatto si rileva la modifica della finestra in porta al fine di permettere l'accesso alla cameretta rispetto a quanto previsto con DIA del 21/03/2003 Prot. n. 3157;
 - Allo stato di fatto si rileva l'ampliamento del bagno presente all'interno della camera principale rispetto a quanto previsto con DIA del 21/03/2003 Prot. n. 3157;
- Dette difformità riscontrate, ad eccezione dell'ampliamento del bagno, non possono essere regolarizzate urbanisticamente in quanto non è stato possibile effettuare un riscontro circa la data certa dell'abuso. Pertanto la cameretta posta al piano primo deve essere rimossa e ripristinata secondo quanto previsto con D.I.A. del 21/03/2003 n. Prot. 3157. I costi presumibilmente stimati per riportare a coerenza l'immobile con quanto assentito progettualmente possono essere quantificati in €. 16.000,00

Fabbricato particella 703 (Pollaio):

Per il manufatto in questione non è stato possibile effettuare un riscontro tra lo stato di fatto e la documentazione progettuale in quanto non risultano presentati progetti a tal riguardo; Lo stesso può essere regolarizzato urbanisticamente riportando lo stesso manufatto a coerenza secondo quanto assentito catastalmente. I costi presumibilmente stimati per riportare a coerenza il fabbricato 703 con quanto assentito catastalmente possono essere quantificati in €. 2.000,00.

Fabbricato particella 704:

Tra lo stato di fatto e l'ultima autorizzazione assentita si riscontrano le seguenti difformità:

- Allo stato di fatto si rileva una diversa ubicazione della porta di accesso principale all'immobile rispetto a quanto assentito con Permesso di Costruire n. 73 del 24/01/2005; si precisa che la porta principale di accesso come da progetto risulta sostituita da una finestra;
 - Allo stato di fatto si rileva l'ampliamento del portico e diversa sagoma rispetto a quanto assentito con Permesso di Costruire n. 73 del 24/01/2005;
- Le lievi difformità riscontrate possono essere regolarizzate urbanisticamente ad eccezione del portico il quale deve essere ripristinato secondo quanto assentito con Permesso di Costruire n. 73 del 24/01/2005. I costi presumibilmente stimati per riportare a coerenza il portico con quanto assentito con Permesso di Costruire n. 73 del 24/01/2005 possono essere quantificati in €. 10.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Collefreddo n.11

Fabbricati ad uso abitazione e locale deposito, siti in Loreto Aprutino, contrada Collefreddo costituiti da una abitazione su due livelli, piano terra e primo, quale parte centrale di un fabbricato più ampio a schiera; altro fabbricato poco distante anch'esso ad uso abitazione ed infine piccolo fabbricato ad uso deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 89, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 703, 197 sub 2, 704

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

Valore di stima del bene: € 107.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio del tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, e suoi dati metrici e della situazione del mercato (domanda ed offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza, ed unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali, nonché tenuto conto dei valori espressi nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), si è ottenuta una forcella di valori compresi tra euro 440 a 660 al mq., infine tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione da ritenersi buoni, si è stimato un valore di euro 600,00 al mq.; i costi per la regolarizzazione urbanistica sono stati stimati in euro 28.000,00 in tutto come e meglio riportati nella sezione "Regolarità urbanistica".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Loreto Aprutino (PE) - Contrada Collefreddo n.11	178,00 mq	600,00 €/mq	€ 107.000,00	100,00%	€ 107.000,00
Valore di stima:					€ 107.000,00

Valore di stima: € 107.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	28.000,00	€

Valore finale di stima: € 79.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio del tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, e suoi dati metrici e della situazione del mercato (domanda ed offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza, ed unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali, nonché tenuto conto dei valori espressi nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), si è ottenuta una forcella di valori compresi tra euro 440 a 660 al mq., infine tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione da ritenersi buoni, si è stimato un valore di euro 600,00 al mq.; i costi per la regolarizzazione urbanistica sono stati stimati in euro 28.000,00 in tutto come è meglio riportati nella sezione "Regolarità urbanistica".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa quanto segue.

L'unità immobiliare sottoposta a pignoramento e conseguente vendita all'asta, comprende tre fabbricati identificati al Catasto Fabbricati dal foglio 21, particella 89 sub 1, 197 sub 2, 703 e 704 graffiati tra loro; questi fabbricati hanno piccole corti esclusive, confinanti tra loro.

Poiché il pignoramento riguarda solo l'unità immobiliare sopra riportata e non i terreni circostanti, la vendita del bene pignorato comporterebbe la interclusione del medesimo stante la mancanza di accesso alla via pubblica ed anche altri problemi che di seguito si riportano.

1) la alienazione del bene del debitore esecutato darà vita ad una servitù di passaggio per "destinazione del padre di famiglia", servitù che dalla via pubblica dia possibilità di accesso pedonale (cancelletto) e carrabile (cancello grande) tramite una "strada interpoderale" già esistente (presupposto essenziale come noto per il prodursi di tale fatto giuridico).

2) sorgerà in base al medesimo principio una servitù di scarico delle acque, tramite condotta fino ad arrivare alla fossa biologica ed al pozzo disperdente come da Permesso a Costruire n.73/2005 (allegato).

3) Dopo aver ripristinato la parte urbanistica riguardante le tettoie del fabbricato 704, a nord/est ed a nord/ovest, e riportate a quanto assentito dal P.a C., molto probabilmente, sempre per destinazione del padre di famiglia, sorgerà una servitù di deroga di distanza e se i pali delle tettoie ripristinate dovessero ricadere su terreno confinante, verosimilmente ci si troverà di fronte ad una proprietà superficiaria (con anche servitù di passaggio) oppure se i pali dovessero ricadere all'interno della corte della 704, e sia solo la tettoia a sporgere su terreno confinante, ci si troverà di fronte anche in tal caso, ad una proprietà di porzione di colonna d'aria (che probabilmente andrà accatastata autonomamente).

Quanto sopra dovrà, a parere dello scrivente, essere pubblicizzato affinché l'aggiudicatario ne sia a conoscenza.

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

Pescara, li 24/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Nardinocchi Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Copia del P.C. e della D.I.A. (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento Ipotecario (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Piantine di rilievo (Aggiornamento al 21/04/2026)
- ✓ N° 14 Foto (Aggiornamento al 21/04/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Collefreddo n.11
Fabbricati ad uso abitazione e locale deposito, siti in Loreto Aprutino, contrada Collefreddo costituiti da una abitazione su due livelli, piano terra e primo, quale parte centrale di un fabbricato più ampio a schiera; altro fabbricato poco distante anch'esso ad uso abitazione ed infine piccolo fabbricato ad uso deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 89, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 703, 197 sub 2, 704

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

Prezzo base d'asta: € 79.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Collefreddo n.11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 89, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 703, 197 sub 2, 704	Superficie	178,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo degli immobili sono da ritenersi buoni per i fabbricati identificati dalle particelle 89 sub.1 e 197 sub.2, e 704: sufficiente invece per il fabbricato 703.		
Descrizione:	Fabbricati ad uso abitazione e locale deposito, siti in Loreto Aprutino, contrada Collefreddo costituiti da una abitazione su due livelli, piano terra e primo, quale parte centrale di un fabbricato più ampio a schiera; altro fabbricato poco distante anch'esso ad uso abitazione ed infine piccolo fabbricato ad uso deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si precisa che gli occupanti sono stati individuati dal Custode nominato dal Tribunale. Il fabbricato identificato dalle particelle 89 sub.1 e 197 sub.2, sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia. Il fabbricato identificato dalla particella 704 dalla madre dello stesso esecutato. Il sottoscritto in ottemperanza alle richieste del G.E. ha comunque fatto richiesta tramite PEC all'Ufficio del Registro di Pescara dell'eventuale esistenza di Contratti di locazione registrati e/o Contratti di Comodato d'uso in corso. A tutt'oggi non è pervenuta alcuna comunicazione a riguardo.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Pescara il 02/08/2005
Reg. gen. 13703 - Reg. part. 3072
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 3,895 %
Rogante: D'Ambrosio Massimo
Data: 29/07/2025
N° repertorio: 90266
Note: SOGGETTO A FAVORE : **** Omissis **** SOGGETTO CONTRO : **** Omissis **** Si precisa che detta Ipoteca Volontaria grava anche su altri beni non oggetto della presente e contro altri soggetti.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Pescara il 12/08/2009
Reg. gen. 13810 - Reg. part. 3598
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
Capitale: € 85.376,00
Percentuale interessi: 2,438 %
Rogante: D'Ambrosio Massimo
Data: 11/08/2009
N° repertorio: 106620
N° raccolta: 21506
Note: SOGGETTO A FAVORE : **** Omissis **** SOGGETTO CONTRO : **** Omissis ****
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Pescara il 09/07/2025
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 1570
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 3,895 %
Rogante: D'Ambrosio Massimo
Data: 29/07/2025
N° repertorio: 92086
Note: SOGGETTO A FAVORE : **** Omissis **** SOGGETTO CONTRO : **** Omissis **** Si precisa che detta Ipoteca Volontaria grava anche su altri beni non oggetto della presente e contro altri soggetti.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 20/10/2025
Reg. gen. 15597 - Reg. part. 11423
Quota: 1/1

Note: La trascrizione del Pignoramento Immobiliare è a favore di : **** Omissis **** contro **** Omissis ****