
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Toro Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17

Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2025 del R.G.E.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano Terra	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano 1.....	26

INCARICO

All'udienza del 18/06/2025, il sottoscritto Geom. Toro Aurelio, con studio in Via Sant'Angelo, 75 - Pianella (PE), email aurelio.toro@gmail.com, Tel. 085 972 296, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano 1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano Terra

DESCRIZIONE

locale ex ristorante e quota relativa della corte comune.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

da ristrutturare

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)

la proprietà catastalmente risulta ancora a Fraticelli Odilia.

CONFINI

Strada Pubblica, particella 729 del foglio 6, Strada Pubblica, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ristorante	287,00 mq	333,00 mq	1	333,00 mq	3,05 m	terra
corte	850,00 mq	283,00 mq	0,18	50,94 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				383,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				383,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'immobile non è stato più utilizzato come ristorante tant'è che in catasto nel 2021 è stato retrocesso a magazzino e quindi in categoria C/2 ed è completamente da ristrutturare. la corte comune viene considerata 1/3.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1999 al 22/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 16, Sub. 8 Categoria C1 Cl.3, Cons. 110 Rendita € 1.187,33 Piano T
Dal 22/03/2005 al 13/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 16, Sub. 11 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 66 mq Rendita € 170,43 Piano T
Dal 22/03/2021 al 18/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 16, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 287 Superficie catastale 333 mq Rendita € 87.452,00 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	6	16	13		C2	2	287	333 mq	874,52 €	terra	
	6	16	1		T			850 mq		T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

vi sono diverse variazioni interne e l'immobile è stato desclassificato da ristorante a magazzino, ma solo in catasto. la superficie catastale viene considerata per 1/3.

PRECISAZIONI

nella stima si è considerato il prezzo di mercato desunto dalle richiesta divendita sui social, il prezzo richiesto per fabbricati abitabili è di circa € 300,00/mq, e ciò in quanto la compravendita immobiliare nella zona è praticamente ferma da alcuni anni e per adesso non si vedeono possibilità di ripresa. La richiesta è in media die 300,00/mq, quindi dopo la ipotetica trattativa andrà a scemare, considerando la situazione dell'appartamento al piano terra e del locale al piano terra, consifderando inoltre che il piano terra è in sostanza un magazzino, è stato ritenuto che i valori siano quelli inseriti nella presente perizia.

PATTI

non vi sono patti precedenti rinvenuti

STATO CONSERVATIVO

pessimo è lo stato di conservazione dell'immobile, sia nella struttura che negli infissi e negli impianti, occorre ura ristrutturazione totale

PARTI COMUNI

corte comune individuata sul foglio 6 particella 16 sub 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono stati rintracciati servitù di alcun genere

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

esposizione sud, altezza utile interna m.2,75, strutture verticali in c.a. miste a moratura piena, copertura interamente da ristrutturare, infissi in alluminio, gli impianti sono tutti da eliminare e ricostruire a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1985 al 26/02/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/02/1999 al 18/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Ambrosini Andrea	26/02/1999			381	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	10/03/1999			1553	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

in data 19/10/2016 è deceduta Fraticelli Odilia nata a Farindola (PE)
il 25/10/1954, non risulta trascritta denuncia di successione né accettazione di eredità.
attualmente gestita ed intestata alla Curatela.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 14/05/2013
Reg. gen. 14129 - Reg. part. 5388
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Buta Grazia
Data: 10/05/2013
N° repertorio: 14129
N° raccolta: 5388
- **Ipoteca legale** derivante da richiesta SOGET
Iscritto a Pescara il 26/06/2015
Reg. gen. 303425 - Reg. part. 1184
Quota: 1/1
Importo: € 60.329,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.196,08
Rogante: Soget s.p.a.
Data: 26/06/2015
N° repertorio: 303425/1
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 05/12/2018
Reg. gen. 3009 - Reg. part. 2508
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56.393,40
Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 05/12/2018
N° repertorio: 3009
N° raccolta: 2508

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 12/05/2025
Reg. gen. 5126 - Reg. part. 1408
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

l'immobile è posto nella zona residenziale di completamento semintensivo del PRG.

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 diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

non vi è regolarità edilizia ed occorre sanare tutte le variazioni dall'ultimo provvedimento comunale e lo stato di fatto. vi è anche la presenza di una tettoia in ferro all'esterno che non risulta nè in catasto e nè in comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano 1

DESCRIZIONE

appartamento da ristrutturare con corte comune.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

la proprietà in catasto è ancora a nome della sig.ra Faricelli Odilia.

CONFINI

Strada Pubblica, particella 729 del foglio 6, Strada Pubblica, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

				e		
Abitazione	97,00 mq	105,00 mq	1	107,00 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
corte	850,00 mq	283,00 mq	0,18	50,94 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				159,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

appartamento in pessime condizione interamente da ristrutturare, con balcone e corte comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1994 al 26/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 16, Sub. 8 Categoria C1 Cl.3, Cons. 110 Rendita € 1.187,33 Piano T
Dal 26/02/1999 al 22/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 16, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 66 Rendita € 17.043,00 Piano T
Dal 22/03/2005 al 18/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 16, Sub. 13 Categoria C2 Cl.2, Cons. 287 Superficie catastale 333 mq Rendita € 87.452,00 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	6	16	9		A3	2	5,5	107 mq	284,05 €	1	
	6	16	1		T		850	850 mq		T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

è stata variata la scala di accesso all'appartamento e vi sono variazioni interne da sistemare. la corte comune viene considerata per 1/3.

PRECISAZIONI

nella stima si è considerato il prezzo di mercato desunto dalle richiesta divendita sui social, il prezzo richiesto per fabbricati abitabili è di circa € 300,00/mq, e ciò in quanto la comtravendita immobiliare nella zona è praticamente ferma da alcuni anni e per adesso non si vedeono possibilità di ripresa. La richiesta è in media die 300,00/mq, quindi dopo la ipotetica trattativa andrà a scemare, considerando la situazione dell'appartamento al piano terra e del locale al piano terra, consifderando inoltre che il piano terra è in sostanza un magazzino, è stato ritenuto che i valori siano quelli inseriti nella presente perizia.

PATTI

non vi sono patti precedenti rinvenuti

STATO CONSERVATIVO

pessimo è lo stato di conservazione dell'immobile, sia nella struttura che negli infissi e negli impianti, occorre ura ristrutturazione totale

PARTI COMUNI

corte comune individuata sul foglio 6 particella 16 sub 1, oltre alla scala di accesso che oltre questo allarpamento ne serve un altro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono stati rintracciati servitù di alcun genere

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

esposizione sud, altezza utile interna m.2,75, strutture verticali in c.a. miste a moratura piena, copertura interamente da ristrutturare, infissi in alluminio, gli impianti sono tutti da eliminare e ricostruire a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1985 al 26/02/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	27/04/1985	2483	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ufficio registro di Pescara	27/04/1985	23	340		
Dal 27/04/1985 al 18/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ambrosini Andrea	26/02/1999	381	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	10/03/1999	1553	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

in data 19/10/2016 è deceduta Fraticelli Odilia nata a Farindola (PE)
il 25/10/1954, non risulta trascritta denuncia di successione né accettazione di eredità.
attualmente gestita ed intestata alla Curatela

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 14/05/2013
Reg. gen. 14129 - Reg. part. 5388
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Buta Grazia
Data: 10/05/2013
N° repertorio: 14129
N° raccolta: 5388
- **Ipoteca legale** derivante da richiesta SOGET
Iscritto a Pescara il 26/06/2015
Reg. gen. 303425 - Reg. part. 1184
Quota: 1/1
Importo: € 60.329,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.196,08
Rogante: Soget s.p.a.
Data: 26/06/2015
N° repertorio: 303425/1
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 05/12/2018
Reg. gen. 3009 - Reg. part. 2508
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56.393,40
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 05/12/2018
N° repertorio: 3009
N° raccolta: 2508

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 12/05/2025
Reg. gen. 5126 - Reg. part. 1408
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

l'immobile è posto nella zona residenziale di completamento semintensivo del PRG.

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.

non vi è regolarità edilizia ed occorre sanare tutte le variazioni dall'ultimo provvedimento comunale e lo stato di fatto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

essendo un locale ex ristorante al piano terra ed un appartamento al piano primo, si ritiene di dover costituire due lotti distinti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano Terra locale ex ristorante e quota relativa della corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 16, Sub. 13, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 16, Sub. 1, Categoria T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.950,00
la stima di tale immobile viene effettuata in considerazione che esso ha necessità di una ristrutturazione totale, inoltre oggi è stato ridotto a magazzino, tant'è che nel 2021 vi è stata una variazione catastale per darli la giusta attuale destinazione quindi C/2 ovvero magazzino. inoltre occorre la sistemazione catastale ed edilizia in Comune, per sanare gli abusi effettuati nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano Terra	383,94 mq	150,00 €/mq	€ 49.950,00	100,00%	€ 49.950,00
				Valore di stima:	€ 49.950,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano 1 appartamento da ristrutturare con corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 16, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 16, Sub. 1, Categoria T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.800,00
la stima viene effettuata tenendo conto che occorre ristrutturazione totale dell'immobile, oltre alla sistemazione catastale ed edilizia in Comune, per sanare gli abusi effettuati nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 2 - Appartamento Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano 1	159,94 mq	200,00 €/mq	€ 21.800,00	100,00%	€ 21.800,00
				Valore di stima:	€ 21.800,00

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

Pianella, li 02/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Toro Aurelio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - foto immobili interni ed esterni (Aggiornamento al 18/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie interne dei sub (Aggiornamento al 19/10/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - provvedimenti comunali (Aggiornamento al 19/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 19/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure ipotecarie (Aggiornamento al 19/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - spese per acceso agli atti (Aggiornamento al 19/10/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano Terra locale ex ristorante e quota relativa della corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 16, Sub. 13, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 16, Sub. 1, Categoria T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile è posto nella zona residenziale di completamento semintensivo del PRG.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano 1 appartamento da ristrutturare con corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 16, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 16, Sub. 1, Categoria T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile è posto nella zona residenziale di completamento semintensivo del PRG.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 16, Sub. 13, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 16, Sub. 1, Categoria T	Superficie	383,94 mq
Stato conservativo:	pessimo è lo stato di conservazione dell'immobile, sia nella struttura che negli infissi e negli impianti, occorre una ristrutturazione totale		
Descrizione:	locale ex ristorante e quota relativa della corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Farindola (PE) - Contrada Cupoli, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 16, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 16, Sub. 1, Categoria T	Superficie	159,94 mq
Stato conservativo:	pessimo è lo stato di conservazione dell'immobile, sia nella struttura che negli infissi e negli impianti, occorre una ristrutturazione totale		
Descrizione:	appartamento da ristrutturare con corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A FARINDOLA (PE) - CONTRADA CUPOLI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 14/05/2013
Reg. gen. 14129 - Reg. part. 5388
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Buta Grazia
Data: 10/05/2013
N° repertorio: 14129
N° raccolta: 5388
- **Ipoteca legale** derivante da richiesta SOGET
Iscritto a Pescara il 26/06/2015
Reg. gen. 303425 - Reg. part. 1184
Quota: 1/1
Importo: € 60.329,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.196,08
Rogante: Soget s.p.a.
Data: 26/06/2015
N° repertorio: 303425/1
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 05/12/2018
Reg. gen. 3009 - Reg. part. 2508
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56.393,40
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 05/12/2018
N° repertorio: 3009
N° raccolta: 2508

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 12/05/2025

Reg. gen. 5126 - Reg. part. 1408
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FARINDOLA (PE) - CONTRADA CUPOLI, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 14/05/2013
Reg. gen. 14129 - Reg. part. 5388
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Buta Grazia
Data: 10/05/2013
N° repertorio: 14129
N° raccolta: 5388
- **Ipoteca legale** derivante da richiesta SOGET
Iscritto a Pescara il 26/06/2015
Reg. gen. 303425 - Reg. part. 1184
Quota: 1/1
Importo: € 60.329,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.196,08
Rogante: Soget s.p.a.
Data: 26/06/2015
N° repertorio: 303425/1
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 05/12/2018
Reg. gen. 3009 - Reg. part. 2508
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56.393,40
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 05/12/2018
N° repertorio: 3009
N° raccolta: 2508

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 12/05/2025
Reg. gen. 5126 - Reg. part. 1408
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura