

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzotta Luigina, nell'Esecuzione Immobiliare 318/2008 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	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
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 318/2008 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 20/12/2022, il sottoscritto Arch. Mazzotta Luigina, con studio in Via Nicola Fabrizi 102 - 65122 - Pescara (PE), email luiginamazzotta@libero.it, PEC luigina.mazzotta@archiworldpec.it, Tel. 3479377208, Fax 085 42 12 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Pescara (PE) - via Ilaria Alpi 23, scala A, interno 7, piano terzo

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo, scala A, int.7, all'interno di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra situato nel Comune di Pescara in via Ilaria Alpi 23.

Detta unità abitativa è individuata al N.C.E.U. al Foglio 24, particella 100, sub.11, Categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 482,89.

La zona in cui è situata la palazzina risulta essere in forte espansione edilizia con nuove costruzioni e opere di urbanizzazione primarie e secondarie e di una recente riqualificazione dell'abitato circostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/06/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Coco Marco

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.

Il sopralluogo effettuato in data 15/06/2023 ha evidenziato una nuova riqualificazione dell'abitato circostante. La zona in cui è situata la palazzina risulta essere in forte espansione edilizia con nuove costruzioni e opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La palazzina sia esternamente che internamente versa in generale in uno stato di scarsa manutenzione e conservazione.

Anche l'appartamento oggetto di pignoramento, presenta uno stato di scarsa manutenzione e conservazione sia nelle finiture che nella ordinaria conduzione.

All'edificio condominiale si accede dalla strada attraverso un portone in alluminio di colore verde privo di citofono.

Alla stessa quota del marciapiede, si accede al portone di ingresso nell'androne condominiale, dove sono collocate a sinistra le cassette postali.

Per accedere all'ascensore, attualmente non funzionante, è necessario fare una rampa di scale, risultando peraltro non accessibile ai portatori di handicap.

All'appartamento oggetto di pignoramento, posto al terzo piano, si accede dalle scale condominiali rivestite in marmo e protette da una ringhiera in metallo verniciato.

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Ilaria Alpi 23, scala A, interno 7, piano terzo

### 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)

Si precisa che dall'atto di compravendita a firma del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato a Pescara il 25/11/2006 al n. 10665 e trascritto il 28/11/2006 R.G.25567 e R.P. 15880 allegato alla perizia e più precisamente all'art. 8 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere divorziato.

### CONFINI

L'appartamento oggetto di pignoramento, confina con il pianerottolo condominiale su un lato e sui due lati restanti con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e precisamente con i sub 12 e 13.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	3,00 m	terzo
Balconi	20,00 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	3,00 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>112,00 mq</b>
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1988 al 24/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 100, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89 Piano terzo
Dal 24/11/2006 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 100, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89 Piano terzo

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	
	24	100	11	2	A2	1	5,5 VANI	106 mq	482,89 €	terzo int.7		

### Corrispondenza catastale

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



## PRECISAZIONI

Il sopralluogo effettuato in data 15/06/2023 ha evidenziato una nuova riqualificazione dell'abitato circostante. La zona in cui è situata la palazzina risulta essere in forte espansione edilizia con nuove costruzioni e opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La palazzina sia esternamente che internamente versa in generale in uno stato di scarsa manutenzione e

conservazione.

L'appartamento oggetto di pignoramento, presenta uno stato di degrado sia nelle finiture che nella ordinaria conduzione.

La sottoscritta CTU in sede di sopralluogo rileva che l'appartamento risulta occupato da inquilini extra-comunitari, presumibilmente di nazionalità nigeriana, con regolare contratto di locazione non opponibile effettuato in data 01/02/2022, ad uso abitativo che si allega alla perizia e stipulato tra il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il sopralluogo effettuato in data 15/06/2023 ha evidenziato una nuova riqualificazione dell'abitato circostante. La zona in cui è situata la palazzina risulta essere in forte espansione edilizia con nuove costruzioni e opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La palazzina sia esternamente che internamente versa in generale in uno stato di scarsa manutenzione e conservazione.

L'appartamento oggetto di pignoramento, presenta uno stato di degrado sia nelle finiture che nella ordinaria manutenzione e conduzione.

## PARTI COMUNI

---

Alla stessa quota del marciapiede, si accede al portone di ingresso nell'androne condominiale, dove sono collocate a sinistra le cassette postali.

Per accedere all'ascensore, attualmente non funzionante, è necessario fare una rampa di scale, risultando peraltro non accessibile ai portatori di handicap.

All'appartamento oggetto di pignoramento, posto al terzo piano, si accede dalle scale condominiali rivestite in marmo e protette da una ringhiera in metallo verniciato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento oggetto di pignoramento, presenta uno stato di scarsa manutenzione e conservazione sia nelle finiture che nella ordinaria conduzione. Si rilevano numerosi fenomeni di scrostamento della pittura sul soffitto della cucina presumibilmente causate da infiltrazioni verificatesi in passato. La caldaia non funzionante posizionata nel vano cucina non è a norma e necessita di manutenzione e/o sostituzione.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero stabile condominiale e dell'appartamento oggetto di pignoramento, versa in uno stato di degrado generale.

Strutture verticali: pilastri in c.a.

Esposizione: Nord-ovest

Altezza interna utile mt 3,00

Strutture verticali: pilastri in c.a.

Solai: in latero cemento

Manto di copertura del condominio: a falde

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate al civile

Pavimentazione interna: lastre di marmo in tutti gli ambienti tranne in bagno e in cucina dove sono presenti mattonelle in ceramica di scarsa qualità;

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in PVC; le porte interne sono in legno di colore noce di scarsa qualità.

Scala condominiale: la scala condominiale è in muratura con rivestimento delle pedate e delle alzate in marmo.

Impianto elettrico, idrico-termo-sanitario: sono presenti sia l'impianto elettrico e idrico sottotraccia. L'impianto termico è anch'esso sottotraccia ma non è funzionante.

Si precisa inoltre che tutti gli impianti non rispondono alla normativa vigente.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/01/2022
- Scadenza contratto: 31/01/2026

## Canoni di locazione



Canone mensile: € 500,00

La sottoscritta CTU in sede di sopralluogo rileva che l'appartamento risulta occupato da inquilini extra comunitari presumibilmente di nazionalità nigeriana, con regolare contratto di locazione non opponibile effettuato in data 01/02/2022, ad uso abitativo che si allega alla perizia e stipulato tra il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1988 al 24/11/2006	**** Omissis ****	VERBALE ASSEMBLEARE voltura n.279.1/1989			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi	16/11/1988	82721	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
<b>Registrazione</b>						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Pescara	25/11/1988	4746		
Dal 24/11/2006 al 22/01/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		SCACCIA GIOVANNA	24/11/2006	135		
		<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		<b>Registrazione</b>				
		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 24/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCARA il 28/11/2006  
Reg. gen. 25568 - Reg. part. 6155  
Importo: € 360.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00

### Trascrizioni



- **ATTO NOTARILE PUBBLICO -COMPRAVENDITA**  
Trascritto a PESCARA il 28/11/2006  
Reg. gen. 25567 - Reg. part. 15880  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PESCARA il 27/01/2009  
Reg. gen. 1095 - Reg. part. 674  
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 in € 294,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- cancellazione ipoteca volontaria del 28/11/2006 pari ad € 35,00;
- cancellazione del pignoramento immobiliare del 27/01/2009 pari ad € 294,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Dal PRG del Comune di Pescara, si evidenzia che l'unità immobiliare pignorata ricade in sottozona B3 - ZONA DI COMPLETAMENTO E RECUPERO - normata dalle NTA dall'art. 33 aree semicentrale e periferiche, comprese i settori urbani 3,4,5,6,7,8,9,10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nella sottozona B3 sono consentiti ad intervento diretto:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia innovativa;
- demolizione e nuova edificazione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente con le limitazioni di cui alle lettere a) e b) del punto 2 dell'art 32;
- il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 1,00mc/mq fino al raggiungimento di tale valore;
- nuove costruzioni nei lotti ineditati, di superficie non inferiore a 400 mq o di superficie non inferiore a mq 300 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 1,00 mc/mq.

### **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. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescara risulta che il fabbricato condominiale è stato realizzato con LICENZA EDILIZIA N. 52838 DEL 29/08/1968 richiesta dalla Ditta Costruttrice SPA con sede legale in .  
Risulta presentata la domanda di CONDONO EDILIZIO (legge 47/85) del 25/08/1986 prot. n. 17765, prot. gen.

828221, fascicolo 15964/R.

I lavori sono stati realizzati sull'immobile di proprietà della ditta e le parziali difformità che interessano al piano terzo, dove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, e più precisamente ai subalterni 11-12-13-36-37-38 una variazione in aumento della superficie utile residenziale pari a mq 1,33 e della superficie utile non residenziale pari a mq 9,14.

Relativamente alla quantificazione dei costi relativi alla regolarizzazione urbanistica per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dell'immobile le spese richieste dal Comune sommano a circa € 100.

L'immobile è provvisto di DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' n. 7438 del 17/05/1974.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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 si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In sede di sopralluogo non si è potuto risalire all'amministratore del condominio per accertare eventuali oneri da pagare. Lo stabile risulta essere occupato da extra-comunitari.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Ilaria Alpi 23, scala A, interno 7, piano terzo Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo, scala A, int.7, all'interno di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra situato nel Comune di Pescara in via Ilaria Alpi 23. Detta unità abitativa è individuata al N.C.E.U. al Foglio 24, particella 100, sub.11, Categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 482,89. La zona in cui è situata la palazzina risulta essere in forte espansione edilizia con nuove costruzioni e opere di urbanizzazione primarie e secondarie e di una recente riqualificazione dell'abitato circostante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 100, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 134.400,00

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando la superficie commerciale, il valore stimato per metro quadro, determinato in base allo stato di scarsa conservazione complessiva dell'immobile e ribassando la quotazione del metro quadro. La stima del bene è stata quindi esperita con metodologia sintetica comparativa - con metodologia "a vista o impressione", onde definire il valore di stima più congruente al valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

I dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, categoria A/2 del fabbricato, stato conservativo scarso della costruzione sono stati desunti dalla documentazione di regolarità urbanistica ed edilizia acquisita dall'esperto, dai rilievi metrici tratti in loco, dallo stato conservativo evidenziato mediante rilievi fotografici, nonché dalla collocazione dell'immobile e da accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale della zona ed immobili aventi caratteristiche simili.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nella dovuta considerazione: le caratteristiche costruttive dell'edificio, le scarse condizioni di conservazione dell'immobile e delle finiture.

Considerate le caratteristiche specifiche del bene, appare adeguato stimare l'immobile oggetto di esecuzione applicando un valore medio di mercato pari ad euro 1200,00 al metro quadro, già in uso per immobili della zona con caratteristiche simili.

Nella determinazione concreta del valore dell'immobile al fine della individualizzazione della base d'asta, ne consegue che LA BASE D'ASTA è PARI A EURO 134.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - via Ilaria Alpi 23, scala A, interno 7, piano terzo	112,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 134.400,00	100,00%	€ 134.400,00
				Valore di stima:	€ 134.400,00

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.

Pescara, li 26/01/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mazzotta Luigina

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - relazione fotografica (Aggiornamento al 15/06/2023)
- ✓ Altri allegati - certificato ipotecario speciale (Aggiornamento al 17/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ Concessione edilizia - grafici
- ✓ Concessione edilizia - relazioni e permessi
- ✓ Altri allegati - elenco subalterni condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio del PRG
- ✓ Altri allegati - planimetria satellitare
- ✓ Planimetrie catastali - planimetria terzo piano appartamento
- ✓ Altri allegati - relazione fotografica (Aggiornamento al 15/06/2023)
- ✓ Altri allegati - estratto di mappa - vegis
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 15/06/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - visure catastali storiche
- ✓ Altri allegati - Visura ipo - catastale (Aggiornamento al 24/01/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Ilaria Alpi 23, scala A, interno 7, piano terzo  
Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo, scala A, int.7, all'interno di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra situato nel Comune di Pescara in via Ilaria Alpi 23. Detta unità abitativa è individuata al N.C.E.U. al Foglio 24, particella 100, sub.11, Categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 482,89. La zona in cui è situata la palazzina risulta essere in forte espansione edilizia con nuove costruzioni e opere di urbanizzazione primarie e secondarie e di una recente riqualificazione dell'abitato circostante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 100, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal PRG del Comune di Pescara, si evidenzia che l'unità immobiliare pignorata ricade in sottozona B3 - ZONA DI COMPLETAMENTO E RECUPERO - normata dalle NTA dall'art. 33 aree semicentrale e periferiche, comprese i settori urbani 3,4,5,6,7,8,9,10, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia del recupero del patrimonio edilizio esistente. Nella sottozona B3 sono consentiti ad intervento diretto: - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia innovativa; - demolizione e nuova edificazione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente con le limitazioni di cui alle lettere a) e b) del punto 2 dell'art 32; - il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 1,00mc/mq fino al raggiungimento di tale valore; - nuove costruzioni nei lotti ineditati, di superficie non inferiore a 400 mq o di superficie non inferiore a mq 300 nei soli casi in cui ci sia la possibilità di edificare in aderenza a pareti non finestrate, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 1,00 mc/mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 318/2008 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - via Ilaria Alpi 23, scala A, interno 7, piano terzo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 100, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	112,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il sopralluogo effettuato in data 15/06/2023 ha evidenziato una nuova riqualificazione dell'abitato circostante. La zona in cui è situata la palazzina risulta essere in forte espansione edilizia con nuove costruzioni e opere di urbanizzazione primarie e secondarie. La palazzina sia esternamente che internamente versa in generale in uno stato di scarsa manutenzione e conservazione. L'appartamento oggetto di pignoramento, presenta uno stato di degrado sia nelle finiture che nella ordinaria manutenzione e conduzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo, scala A, int.7, all'interno di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra situato nel Comune di Pescara in via Ilaria Alpi 23. Detta unità abitativa è individuata al N.C.E.U. al Foglio 24, particella 100, sub.11, Categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 482,89. La zona in cui è situata la palazzina risulta essere in forte espansione edilizia con nuove costruzioni e opere di urbanizzazione primarie e secondarie e di una recente riqualificazione dell'abitato circostante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCARA il 28/11/2006  
Reg. gen. 25568 - Reg. part. 6155  
Importo: € 360.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00

### Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO -COMPRAVENDITA**  
Trascritto a PESCARA il 28/11/2006  
Reg. gen. 25567 - Reg. part. 15880  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PESCARA il 27/01/2009  
Reg. gen. 1095 - Reg. part. 674  
Formalità a carico della procedura

