

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Marrone Tonio, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2024 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	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.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.106,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 18/10/2024, 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 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Napoli, 25, piano 3-4 (Coord. Geografiche: 42° 20' 30" N 14° 10' 03" E)

DESCRIZIONE

L'intero lotto è composto dalla quota pari alla piena proprietà, di un appartamento mansardato che si sviluppa su due livelli, posizionato ai piani terzo e quarto di un edificio di quattro piani senza ascensore, ubicato in via Napoli nel Comune di Montesilvano (Pe). La costruzione del fabbricato risale agli anni sessanta, successivamente l'appartamento è stato ristrutturato negli anni ottanta. L'intero appartamento in vendita è composto da un ingresso soggiorno, una cucina, due camere un bagno ed un ripostiglio posizionati al terzo piano, e un locale accessorio (veranda chiusa), a cui si accede tramite una scala interna ubicato al quarto piano. L'appartamento si estende per una superficie calpestabile di circa 120 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 Montesilvano (PE) - Via Napoli, 25, piano 3-4

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

la sig.ra **** Omissis **** Nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** risulta sposata a Pineto (Te) in data **** Omissis ****, con il sig. **** Omissis **** Nato a Teramo il **** Omissis ****, successivamente in data 08/01/2003 con provvedimento del Tribunale di Teramo è stata omologata la separazione dei coniugi. (vedi allegati).

CONFINI

L'appartamento, confina con proprietà **** Omissis ****, vano scala e parti comuni del condominio, proprietà **** Omissis ****, salvo altri o più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,50 m	3 - 4
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'intero lotto si compone di un'abitazione posizionata al terzo piano dell'edificio e una veranda chiusa posizionata al quarto piano. l'appartamento è mansardato con altezza interna variabile nei diversi punti. Al terzo piano l'altezza netta rilevata, per la maggior parte della superficie calpestabile è compresa tra 2,20 m e 2,35 m, il punto più basso rilevato nella cameretta ha un'altezza di 1,0 m. La veranda chiusa posizionata al quarto piano ha un'altezza interna compresa tra 2,5 m e 2,4 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2001 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 152, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 3-4
Dal 22/11/2011 al 07/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 152, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 3-4

Il titolare catastale corrisponde con il proprietario reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	152	23	1	A2	1	5,5 vani		340,86 €	3-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono le seguenti difformità catastali:

- Diversa ripartizione interna rispetto alla planimetria catastale:

Per l'appartamento posizionato al terzo piano, la sagoma d'ingombro e le aperture esterne corrispondono con quanto

risulta in catasto. La divisione interna della cucina e di un ripostiglio sono diverse rispetto alla planimetria catastale.

Per la veranda chiusa posizionata al quarto piano, la sagoma d'ingombro corrisponde con quanto risulta in catasto. La

divisione interna è diversa, nello specifico il ripostiglio presente in mappa non risulta presente nella realtà, esiste

inoltre una portafinestra che permette l'accesso sul tetto che non è riportata in mappa (vedi allegati).

- Numero civico diverso. Catastalmente il fabbricato risulta ubicato al numero civico 29, attualmente il numero civico

dell'abitazione è il 25.

PRECISAZIONI

Appartamento mansardato, posizionato al terzo e quarto piano di un fabbricato senza ascensore, in cattivo stato di manutenzione, in particolare si evidenziano infiltrazioni di acqua dal tetto, in più punti dell'abitazione.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in cattivo stato di manutenzione, in particolare, in più punti si evidenziano infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto del fabbricato. (vedi allegato fotografico).

PARTI COMUNI

Il vano scala del fabbricato e l'area esterna circostante il fabbricato, costituiscono le parti in comune del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto è composto da quattro livelli. L'immobile oggetto d'esecuzione è ubicato ai piani tre e quattro.
- Altezza interna utile: appartamento mansardato, al terzo piano altezza variabile da 2,20 - 2,35 m, al quarto piano altezza interna della veranda chiusa variabile da 2,40 - 2,50 m.
- Strutture verticali: struttura portante dell'edificio in buono stato di manutenzione, non si evidenziano fessurazioni e la struttura mantiene gli appiombi originali.
- Solai: in cemento armato in buono stato di manutenzione.
- Pareti esterne e perimetrali dell'unità abitativa: tamponatura in laterizio in sufficiente stato di manutenzione.
- Pareti divisorie interne: in laterizio intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di manutenzione, si evidenziano infiltrazioni di acqua dal tetto, in più punti dell'appartamento.
- Copertura dell'intero immobile: solaio e tegole, sovrastanti l'appartamento ubicato al terzo piano, in cattivo stato di manutenzione, si evidenziano infiltrazioni di acqua in più punti dell'abitazione.
- Copertura della veranda chiusa ubicata al quarto piano: legno e guaina, in sufficiente stato di manutenzione, la

veranda è coperta a terrazzo.

- Pavimentazione interna: pavimenti e rivestimenti sulle pareti dei bagni in ceramica in sufficiente stato di manutenzione.
- Infissi esterni: finestre in alluminio, in cattivo stato di manutenzione, in particolare, l'anta della finestra nel soggiorno risulta rotta e staccata dal telaio.
- Infissi interni: porte in legno tamburato, 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, attualmente acqua non disponibile, contatore staccato dalla rete idrica, non allacciato.
- Impianto termico: impianto di riscaldamento con caldaia autonomo e radiatori in alluminio, attualmente metano non disponibile, contatore staccato dalla rete di distribuzione pubblica, non allacciato.
- Altri impianti: presente camino a legna.
- vedi allegato fotografico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria debitrice sig.ra **** Omissis **** e da suo figlio **** Omissis **** nato a Pescara il **** Omissis **** (vedi allegati).

Da una indagine svolta presso l'agenzia delle entrate, non risultano registrati contratti di affitto e/o comodato per l'immobile oggetto d'esecuzione (vedi allegati).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2001 al 22/11/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Erminia Amicarelli	13/09/2001	81501	12284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	14/09/2001	10923	7547
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2011 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Pescara	22/11/2011	734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	28/11/2011	17399	11103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessun atto successivo al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 31/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Pescara il 19/02/2013
 Reg. gen. 2394 - Reg. part. 182
 Quota: Piena proprietà
 Importo: € 125.949,60
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 62.974,80
 Spese: € 62.974,80
 Percentuale interessi: 4,20 %
 Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo
 Data: 18/02/2013
 N° repertorio: 112952
 N° raccolta: 25982
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito
 Iscritto a Pescara il 11/09/2018

Reg. gen. 11911 - Reg. part. 1768

Quota: Piena proprietà

Importo: € 203.364,44

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 101.682,22

Rogante: Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 11/09/2018

N° repertorio: 1224

N° raccolta: 8318

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 03/07/2024

Reg. gen. 10182 - Reg. part. 7388

Quota: Piena proprietà

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

Contro **** 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 2457,00 (duemilaquattrocentocinquantasette/00) euro.

NORMATIVA URBANISTICA

Nessun terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Il fabbricato è stato costruito inizialmente in data antecedente al 01.09.1967.

- Successivamente, per l'appartamento oggetto d'esecuzione è stata presentata in data 29.10.1985 domanda di condono edilizio a fronte della quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria numero 552 del 26.03.1990 (condono edilizio legge 47/1985) vedi allegati.

- A seguito di condono edilizio è stata presentata domanda di agibilità in data 05.04.2007 a fronte della quale, in data 12.06.2007 con protocollo 023225 è stato rilasciato certificato agibilità (vedi allegati).

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

- Dal confronto tra il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria 552 del 26.03.1990 (ultimo titolo edilizio per il fabbricato oggetto d'esecuzione), e lo stato dei luoghi, per l'immobile in oggetto, si rivela una diversa ripartizione interna.

- Dalla documentazione presentata in Comune il fabbricato risulta ristrutturato ufficialmente in data antecedente al 1983.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che la ripartizione interna dell'abitazione è diversa rispetto al progetto allegato all'ultima concessione edilizia.

- Per l'appartamento posizionato al terzo piano, la ripartizione interna è leggermente diversa, nello specifico nella zona giorno e in un ripostiglio sono stati variati i divisori interni.

- Per la veranda chiusa posizionata al quarto piano, la divisione interna è diversa, nello specifico il ripostiglio presente in progetto, non risulta presente nella realtà, esiste inoltre una portafinestra che permette l'accesso sul tetto che non è riportata (vedi allegati).

Osservando la tipologia dei materiali presenti (bagno e pavimenti ecc.), probabilmente il fabbricato internamente è stato parzialmente ristrutturato in data successiva agli anni ottanta, ma per tale ristrutturazione non è stata presentata nessuna documentazione.

- Da informazioni assunte, le difformità sono sanabili.

- I costi stimati per sanare l'abuso, ammontano a circa 6000,00 (seimila/00) Euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 526,56

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.419,30

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.354,70

Attualmente le spese condominiali insolute ammontano a 6774,00 (seimilasettecentosettantaquattro/00) Euro (vedi allegati).

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 Montesilvano (PE) - Via Napoli, 25, piano 3-4
L'intero lotto è composto dalla quota pari alla piena proprietà, di un appartamento mansardato che si sviluppa su due livelli, posizionato ai piani terzo e quarto di un edificio di quattro piani senza ascensore, ubicato in via Napoli nel Comune di Montesilvano (Pe). La costruzione del fabbricato risale agli anni sessanta, successivamente l'appartamento è stato ristrutturato negli anni ottanta. L'intero appartamento in vendita è composto da un ingresso soggiorno, una cucina, due camere un bagno ed un ripostiglio posizionati al terzo piano, e un locale accessorio (veranda chiusa), a cui si accede tramite una scala interna ubicato al quarto piano. L'appartamento si estende per una superficie calpestabile di circa 120 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 152, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 174.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Napoli, 25, piano 3-4	120,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 174.000,00	100,00%	€ 174.000,00
Valore di stima:					€ 174.000,00

Valore di stima: € 174.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	33,00	%
Spese condominiali insolute	6.774,00	€

Appartamento posizionato al terzo piano di un fabbricato senza ascensore	5,00	%
--	------	---

Valore finale di stima: € 95.106,00

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

Appartamento mansardato, posizionato al terzo e quarto piano di un fabbricato senza ascensore, in cattivo stato di manutenzione, in particolare si evidenziano infiltrazioni di acqua dal tetto, in più punti dell'abitazione.

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 15/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico (numero 24 foto) (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali, elenco sub, elaborato planimetrico (Aggiornamento al 07/01/2026)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico progetto in sanatoria allegato alla concessione edilizia 552 del 26.03.1990 (Aggiornamento al 26/03/1990)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria 552 del 26.03.1990 (Aggiornamento al 26/03/1990)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione tecnica allegata alla concessione edilizia 552 del 26.03.1990 (Aggiornamento al 26/03/1990)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità del 12.06.2007 (Aggiornamento al 12/06/2007)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Decreto trasferimento immobili del 22.11.2011 (Aggiornamento al 22/11/2011)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di provenienza (ultimo trasferimento per compravendita del 13.09.2001) (Aggiornamento al 13/09/2001)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Checklist completezza documentazione ex art. 56
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria attuale alla data di sopralluogo (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riepilogo insoluti condominiali (Aggiornamento al 14/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio. (Aggiornamento al 14/01/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Napoli, 25, piano 3-4

L'intero lotto è composto dalla quota pari alla piena proprietà, di un appartamento mansardato che si sviluppa su due livelli, posizionato ai piani terzo e quarto di un edificio di quattro piani senza ascensore, ubicato in via Napoli nel Comune di Montesilvano (Pe). La costruzione del fabbricato risale agli anni sessanta, successivamente l'appartamento è stato ristrutturato negli anni ottanta. L'intero appartamento in vendita è composto da un ingresso soggiorno, una cucina, due camere un bagno ed un ripostiglio posizionati al terzo piano, e un locale accessorio (veranda chiusa), a cui si accede tramite una scala interna ubicato al quarto piano. L'appartamento si estende per una superficie calpestabile di circa 120 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 152, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Nessun terreno.

Prezzo base d'asta: € 95.106,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 161/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.106,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Napoli, 25, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 152, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in cattivo stato di manutenzione, in particolare, in più punti si evidenziano infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto del fabbricato. (vedi allegato fotografico).		
Descrizione:	L'intero lotto è composto dalla quota pari alla piena proprietà, di un appartamento mansardato che si sviluppa su due livelli, posizionato ai piani terzo e quarto di un edificio di quattro piani senza ascensore, ubicato in via Napoli nel Comune di Montesilvano (Pe). La costruzione del fabbricato risale agli anni sessanta, successivamente l'appartamento è stato ristrutturato negli anni ottanta. L'intero appartamento in vendita è composto da un ingresso soggiorno, una cucina, due camere un bagno ed un ripostiglio posizionati al terzo piano, e un locale accessorio (veranda chiusa), a cui si accede tramite una scala interna ubicato al quarto piano. L'appartamento si estende per una superficie calpestabile di circa 120 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria debitrice sig.ra **** Omissis **** e da suo figlio **** Omissis **** nato a Pescara il **** Omissis **** (vedi allegati). Da una indagine svolta presso l'agenzia delle entrate, non risultano registrati contratti di affitto e/o comodato per l'immobile oggetto d'esecuzione (vedi allegati).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Pescara il 19/02/2013
Reg. gen. 2394 - Reg. part. 182
Quota: Piena proprietà
Importo: € 125.949,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 62.974,80
Spese: € 62.974,80
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo
Data: 18/02/2013
N° repertorio: 112952
N° raccolta: 25982
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito
Iscritto a Pescara il 11/09/2018
Reg. gen. 11911 - Reg. part. 1768
Quota: Piena proprietà
Importo: € 203.364,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 101.682,22
Rogante: Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/09/2018
N° repertorio: 1224
N° raccolta: 8318

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 03/07/2024
Reg. gen. 10182 - Reg. part. 7388
Quota: Piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****