



## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castrì Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## 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
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico .....</b>	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico .....</b>	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15





## INCARICO

All'udienza del 07/05/2024, il sottoscritto Arch. Castrì Pierluigi, con studio in Via Lubiana, 4 - 65010 - Spoltore (PE), email arch.castrì@gmail.com, PEC pierluigi.castrì@archiworldpec.it, Tel. 3516963575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## ASTE GIUDIZIARIE® PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via del Santuario, n.320, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.46751,14.18888)

## DESCRIZIONE

Appartamento posto al primo piano di un fabbricato di civile abitazione composto da tre piani fuori terra con corte esterna, situato in una zona semicentrale della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via del Santuario, n.320, piano 1

## 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 \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Ad oggi la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta vedova



## CONFINI

Distacchi dal corpo scala interno e dalla corte esterna, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,15 mq	143,50 mq	0,00	143,50 mq	3,05 m	1
Balconi	49,50 mq	55,00 mq	0,30	16,50 mq	3,05 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>						<b>160,00 mq</b>
<b>Incidenza condominiale:</b>						<b>0,00 %</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>						<b>160,00 mq</b>

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/10/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1096, Sub. 3 Categoria A3 Graffato no
Dal 10/10/1995 al 23/10/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1096, Sub. 3 Categoria A3 Graffato no
Dal 23/10/1995 al 28/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1096, Sub. 3 Categoria A3 Graffato no
Dal 28/12/2023 al 02/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1096, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 154 mq Rendita € 419,62 Piano 1 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1096	3	3	A3	2	6,5 vani	154 mq	419,62 €	1	no

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare non risulta pienamente conforme alla planimetria catastale per alcune differenze distributive interne, ed anche relative alle aperture esterne oltre alla mancata rappresentazione grafica del balcone lato Nord/Est

**PRECISAZIONI**

Nessuna precisazione da riferire.

L'immobile risulta occupato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e allo stato attuale non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

Condizioni generali dell'immobile: si presenta al suo esterno e interno in buono stato di conservazione.

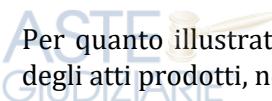
**PARTI COMUNI**

Per quanto inerente la documentazione catastale. oltre l'ispezione del fabbricato, le parti comuni all'immobile sono: il corpo scala e la corte esterna individuata dal subalterno 9 quale BENI COMUNI NON CENSIBILI.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Per quanto illustrato nella planimetria e nell'elaborato planimetrico catastale, e dalla disamina documentale degli atti prodotti, non si riscontrano servitù.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono:

- Struttura verticale: struttura portante in muratura piena;
- Solai: in latero cemento;
- Copertura del fabbricato: a falde con tegole;
- Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: vario tipo per qualità forma e dimensione: graniglia di marmo, ceramica, gres ceramico;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate; rivestimento pareti bagni e porzione di parete della cucina in piastrelle;
- Infissi esterni: in alluminio con avvolgibili in plastica;
- Infissi interni: legno tamburato;
- Scala di collegamento tra piani: soglie in pietra, pianerottoli in graniglia di marmo; ringhiera in ferro;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto idrico: esistente;
- Impianto termico: autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in ghisa;
- Altri impianti: condizionatori di aria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data 16/05/2024, durante le operazioni peritali, il sottoscritto in concomitanza con il custode Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si e' constatato che l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai due figli di quest'ultima, come anche indicato dal custode nella relazione di accesso nel verbale alla stessa data.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1995 al 23/10/1995	**** Omissis ****	<b>Costituzione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Amicarelli Barbara di Pianella	10/10/1995	11825	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PESCARA	26/10/1995	10576	7479



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1995 al 05/06/2025		<b>Riunione d'usufrutto del 23-10-1995 in morte di ##DELLA ROVERE Raffaele##</b>			
**** Omissis ****		<b>Rogante</b> in morte di ##DELLA ROVERE Raffaele##	<b>Data</b> 23/10/1995	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 01/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a PESCARA il 16/01/2008  
Reg. gen. 813 - Reg. part. 112  
Quota: 1/1 usufrutto  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Notaio AMICARELLI Barbara  
Data: 11/01/2008  
N° repertorio: 27813





- Pignoramento immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 01/12/2023

Reg. gen. 18211 - Reg. part. 13007

Quota: 1/1 usufrutto

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 a carico della procedura, consiste nel presentare idonee formalita' e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria;
- Euro 294,00 per il pignoramento.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Pescara (PE), in zona B3 "zona di completamento e recupero" da Piano Regolatore Generale.  
inoltre risulta inserito in zona D - TRASFORMAZIONE A REGIME ORDINARIO da P.R.P.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle verifiche documentali sono emerse le seguenti concessioni, autorizzazioni e disposizioni:

In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata rilasciata al sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* un'autorizzazione edilizia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito di progetto presentato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riguardante la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da due piani fuori terra e la realizzazione della recinzione.

Successivamente, in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è stato rilasciato il certificato di Abitabilità (N. Reg. 5296) al sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per:

- abitazione al piano terra costituita da 4 ambienti, 1 bagno e 2 accessori;
- abitazione al piano primo costituita da 5 ambienti, 1 bagno e 2 accessori.

In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata rilasciata licenza edilizia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su progetto presentato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla sopraelevazione di un fabbricato esistente .

In data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha inoltre presentato una domanda di condono edilizio

(documentazione incompleta e non perfezionata) per gli immobili censiti al Fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, subalterni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tra questi è compreso l'immobile oggetto di pignoramento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nella domanda non è stata specificata la motivazione, ma, in base alle difformità riscontrate e alla superficie interessata, si ritiene che essa fosse finalizzata a sanare la realizzazione dell'attuale balcone con affaccio a nord-est, eseguito in sostituzione del vano scala di collegamento tra piano terra, primo e secondo, oltre all'estensione dei balconi.

Dall'analisi dello stato di fatto è emersa la mancanza di corrispondenza con il progetto autorizzato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Le principali difformità rilevate riguardano:

- presenza di pilastri;
- modifiche distributive interne, comprese variazioni nell'accesso all'unità;
- chiusura di una finestra lato Nord
- presenza di due verande di circa 2,00 × 2,14 m su parte dei balconi;

L'immobile identificato al Fg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sub. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta comunque provvisto di certificato di Abitabilità/Agibilità del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciato a seguito del progetto autorizzato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ai sensi dell'art. 40, comma 6 della Legge 47/1985, le opere abusive realizzate in assenza o in totale difformità dal titolo edilizio, qualora l'immobile sia oggetto di procedura esecutiva e rientri nelle ipotesi di sanabilità di cui al Capo IV della stessa legge, possono essere oggetto di domanda di sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento, purché il credito sia anteriore all'entrata in vigore della legge stessa.

Per le difformità interne ed esterne (opere interne e aperture finestrate) è possibile procedere mediante presentazione di una SCIA in sanatoria, con i seguenti costi stimati: € 516,00 per opere interne, € 516,00 per opere esterne, circa € 130,00 per diritti tecnici e di segreteria, circa € 200,00 per diritti tecnici e di segreteria di G.C. per circa € 5.000,00 per spese professionali comprese di progettazione strutturale circa € 100,00 per i diritti relativi alla successiva richiesta del certificato di Agibilità/Abitabilità.

Per quanto riguarda invece le difformità legate all'estensione dei balconi, ai pilastri e alle verande, esse potrebbero rientrare nella domanda di condono edilizio presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, qualora riconosciuta dall'Ente preposto. Diversamente, allo stato attuale non è possibile attestare la sanabilità delle opere, essendo questa subordinata a verifiche di natura strutturale e alla sussistenza del requisito della doppia conformità.

#### **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.





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

Non è risultata visibile in sede di sopralluogo la costituzione di un condominio o la nomina di un Amministratore di condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base dell'ubicazione del terreno, caratteristiche morfologiche e peculiari della zona, oltreché la facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, sui dati metrici di rilievo ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per quanto sopra specificato, in concomitanza con la documentazione ufficiale, reperita presso gli uffici amministrativi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, si è concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima, da qui il calcolo dell'usufrutto.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via del Santuario, n.320, piano 1  
Appartamento posto al primo piano di un fabbricato di civile abitazione composto da tre piani fuori terra con corte esterna, situato in una zona semicentrale della città.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1096, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)  
Valore di stima del bene: € 75.600,00

In forza dei dati esperiti e della documentazione presente agli atti si procede a effettuare la stima dell'usufrutto dell'immobile di cui Fg.12, Particella 1096, sub 3, Categoria A/3, vani 6,5, piano n. 1, usufrutto intestato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si specifica peraltro che il parametro basilare volto alla determinazione del valore del diritto di usufrutto è stabilire il valore commerciale dell'immobile, a sua volta determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta, attraverso uno studio documentale delle quotazioni Immobiliari OMI (vedi allegato), dei compatibili con i relativi prezzi di mercato della zona dell'immobile in questione.

Tutti questi elementi (verdi allegato), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile.

Si stima quindi che il valore della piena Proprietà ha un valore stimato di: 216.000,00 € (duecentosedicimila/00 euro) con valore unitario della intera piena proprietà pari a 1.350,00 € (milletrecentocinquanta/00 euro).

E' possibile quindi procedere al calcolo dell'usufrutto vitalizio; Il calcolo viene svolto prendendo in considerazione i coefficienti usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla





G.U. n. 305 del 31/12/2024.



Tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: 2,50% (tasso di interesse legale vigente: 2,00%).

#### DATI CALCOLO VALORE UNITARIO USUFRUTTO:

Valore unitario della Piena Proprietà: 1.350,00 €

Interesse Legale di Riferimento : 2,50 %

Età dell'usufruttuario: 75 Anni

Coefficiente moltiplicatore: 14

per cui utilizzando questi dati come variabili, si stima che il valore unitario dell'usufrutto Vitalizio è di: 472,50 € (quattrocentosettantadue/50 euro).

Pertanto il valore del 100% dell'usufrutto vitalizio e' pari a 75.600,00 € (settantacinquemilaseicento/00 euro).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via del Santuario, n.320, piano 1	160,00 mq	472,50 €/mq	€ 75.600,00	100,00%	€ 75.600,00
Valore di stima:					€ 75.600,00

#### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Con ordinanza emessa nell'udienza del 19-02-2025, il Giudice dell'esecuzione, preso atto della rinuncia alla procedura nei riguardi della parte eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sul bene sito in Pescara alla via Del Santuario, n.320, foglio 12, part. 1096, sub 3 (nuda proprietà), estingue parzialmente la procedura che prosegue solo nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (usufrutto) e ordina al Conservatore di Pescara la cancellazione del Pignoramento trascritto il 01.12.2023, R.G. n.18211 e R.P. n.13007 relativo alla sola nuda proprietà.



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.



Spoltore, li 10/09/2025



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Castrì Pierluigi

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Costituzione diritti reali a titolo gratuito (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Atti assentiti comunali con Abitabilità num 5296 (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 04/12/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - nota di trascrizione (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezione ipotecaria 1 (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria 2 (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - 3 Ispezione ipotecaria 3 (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria sub3 (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - spi PE ct 12 1096 (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - spi PE (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - 12 spi PE omonimi (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - elenco immobili fg.12 part.1096 (Aggiornamento al 02/06/2025)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile fg.12 part.1096 sub.3 (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visure e schede catastali - Visura catastale storica per immobile (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali - Visura attuale per immobile (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 17 Foto - doc fotografica (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Estratto Planimetrico (Aggiornamento al 22/12/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Altri allegati - Valori OMI Geopoi (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Altri allegati - Comparabile immobile 2 (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Altri allegati - Comparabile immobile 1 (Aggiornamento al 16/01/2025)





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via del Santuario, n.320, piano 1  
Appartamento posto al primo piano di un fabbricato di civile abitazione composto da tre piani fuori terra con corte esterna, situato in una zona semicentrale della città.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1096, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Pescara (PE), in zona B3 "zona di completamento e recupero" da Piano Regolatore Generale. inoltre risulta inserito in zona D - TRASFORMAZIONE A REGIME ORDINARIO da P.R.P.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Via del Santuario, n.320, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1096, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3, Graffato no	<b>Superficie</b>	160,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Condizioni generali dell'immobile: si presenta al suo esterno e interno in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al primo piano di un fabbricato di civile abitazione composto da tre piani fuori terra con corte esterna, situato in una zona semicentrale della città.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data 16/05/2024, durante le operazioni peritali, il sottoscritto in concomitanza con il custode Dott.ssa **** Omissis ****, si e' constatato che l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, dalla Sig.ra **** Omissis **** e dai due figli di quest'ultima, come anche indicato dal custode nella relazione di accesso nel verbale alla stessa data.		



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




**ASTE  
GIUDIZIARIE®**


---

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**


---


***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a PESCARA il 16/01/2008  
Reg. gen. 813 - Reg. part. 112  
Quota: 1/1 usufrutto  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Notaio AMICARELLI Barbara  
Data: 11/01/2008  
N° repertorio: 27813

***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a PESCARA il 01/12/2023  
Reg. gen. 18211 - Reg. part. 13007  
Quota: 1/1 usufrutto  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

