

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mambella Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	7
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
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.500,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

All'udienza del 28/04/2025, il sottoscritto Ing. Mambella Massimiliano, con studio in Piazza Della Rinascita, 69 - 65122 - Pescara (PE), email ingmambella@libero.it, PEC massimiliano.mambella@ingpec.eu, Tel. 085 292 160, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (ALLEGATO N. 1).

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 10, edificio Unico, piano 1

Appartamento al piano rialzato (primo catastale), composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi (di cui uno dotato di veranda di cui non risultano reperite le autorizzazioni) facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza dotato di un piano seminterrato e tre piani fuori terra. Il bene oggetto di pignoramento ricade in zona centrale, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da piccoli condomini a due/tre piani fuori. Nelle immediate vicinanze risultano presenti i principali servizi utili ai residenti, tra cui diverse attività commerciali di prima e seconda necessità (ALLEGATI NN. 2 - 3 - 4 - 13).

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 10, edificio Unico, piano 1

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Trattasi di bene personale in quanto nell'atto di compravendita del 07/07/1986 Rep.6068 per Notaio Pasquale Rozzi si riporta: "La signora [REDACTED] dichiara di essere coniugata con il signor [REDACTED] sopra costituito e di essere in regime di comunione legale di beni; peraltro la signora [REDACTED] ed il signor [REDACTED] dichiarano e fanno risultare che l'acquisto di cui al presente atto è stato effettuato dalla sola signora [REDACTED] con il ricavato della vendita di beni personali di cui era proprietaria anteriormente al matrimonio. Pertanto i signori [REDACTED] dichiarano di voler escludere, come escludono l'immobile oggetto dal regime della comunione legale ai sensi dell'art. 179 primo comma, lettera f) e secondo comma C.C." (cfr ALLEGATO N.5 - Atto di provenienza).

CONFINI

L'appartamento pignorato confina con vano scala comune di accesso, affaccio su area comune, distacco a due lati verso Via Cavalieri di Vittorio Veneto, altra unità immobiliare, salvo se altri (ALLEGATI NN. 3-4)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	18,00 mq	19,00 mq	0,3	5,70 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				105,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze indicate sono state determinate sulla base della planimetria catastale (ALLEGATO N. 4) e delle misurazioni eseguite nel corso del sopralluogo, riferendosi alle sole superfici assentite in progetto così come riportate nella planimetria catastale; con l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio in funzione delle destinazioni d'uso delle superfici stesse.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1986 al 07/07/1986	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 514, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,42 Piano T
Dal 01/01/1992 al 31/10/1986	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 514, Sub. 13 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,42 Piano T-1
Dal 08/01/2010 al 01/01/1992	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 514, Sub. 13 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal 20/11/2025 al 08/01/2010	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 514, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 438,99 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr ALLEGATO N. 8).

Si precisa che dalle indagini eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Pescara, è emerso che l'appartamento pignorato, attualmente individuato dal sub 13, particella 514, foglio 21, denunciato al NCEU in data 18/02/1983 con scheda n. 18 di protocollo nell'atto di compravendita del 07/07/1986, deriva dal precedente subalterno 2, plla 514, fg 21 (cfr. MOD 1 Prot. 18 e planimetria Prot. 18 - ALLEGATO N.9).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	514	13		A2	3	5 vani	106 mq	438,99 €	1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che rispetto alla planimetria catastale (ALLEGATO N.4) sono state rilevate lievi modifiche degli spazi interni oltre alla presenza di una veranda realizzata su porzione del balcone lato Nord per la quale non risultano reperite le dovute autorizzazioni edilizie.

E' emerso inoltre, che sul lato Ovest, il predetto balcone risulta collegato ad un gazebo in legno, attualmente chiuso su quattro lati in difformità al progetto approvato (ALLEGATO N. 11) dal quale si accede all'area esterna delimitata da recinzione.

Detta area esterna contigua all'appartamento e che risulta utilizzata solo dall'esecutata, non è riportata in planimetria catastale, nè risulta descritta nell'atto di provenienza del 07/07/1986 (ALLEGATO N. 5).

Inoltre la stessa area dall'esame dell'estratto di mappa ricade sulla corte esterna comune, graffata con il fabbricato (ALLEGATO N.3) e sul progetto originario di cui alla Concessione Edilizia n. 93 del 16/06/1980 (ALLEGATO N. 10) sulla zona campita a parcheggio.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento pignorato si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione generale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è porzione di un fabbricato residenziale condominiale di maggiore consistenza; le parti comuni sono quelle previste dall'art.1117 del C.C. e dal relativo regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato posto al piano rialzato (primo catastale), è porzione di un fabbricato di civile abitazione dotato di n. 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato, avente le seguenti caratteristiche costruttive:

- Fondazioni: in cemento armato;
- Strutture portanti: miste muratura e c.a.;
- Tamponature: a cassetta in laterizio forato;
- Facciate: intonacate e tinteggiate, in buono stato di manutenzione e conservazione;
- Copertura: a tetto con manto di tegole.

In particolare l'appartamento pignorato posto al piano rialzato (primo catastale) in normale stato di conservazione e manutenzione generale, presenta:

- Pareti interne: in blocchi di laterizio in foglio, intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti e rivestimenti: in gres porcellanato e parquet in zona notte;
- Infissi esterni: in legno con persiane; - Infissi interni: in legno;
- Impianti: elettrico sottotraccia; idrico diretto con autoclave condominiale; citofonico sottotraccia;
- Impianto termico: autonomo a gas metano con radiatori in alluminio.

Il tutto come da Documentazione Fotografica - ALLEGATO N. 13.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED] (ALLEGATO N. 2).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/2025 al 07/07/1986	[REDACTED] proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Rozzi	07/07/1986	64068	17947
		Trascrizione			
		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.

Si allega copia dell'atto di provenienza del 07/07/1986 (ALLEGATO N.5).

Dall'ispezione ipotecaria eseguita non risultano formalità, trascrizioni o iscrizioni, successive al pignoramento (ALLEGATO N.6).

Risultano antecedenti al pignoramento presso RR.II. della Conservatoria di Pescara le seguenti formalità:

1)il 4/2/2015 al r.p. 823 nota di trascrizione del Contratto preliminare di compravendita stipulato il 30/1/2015 per notaio Michele D'Ambrosio rep. 3018/2113, non cancellata ma richiamata nella successiva nota di trascrizione del 13/7/18 r.p. 6418 del contratto preliminare del 29.6.18 (di cui al punto successivo), in cui si legge nella Sezione D: "...trascrizione che si lascia sussistere perchè priva di efficacia essendo trascorsi tre anni previsti dalla legge...".

2)Preliminare di Compravendita R.P. 6418 del 13/07/2018 per notaio Michele D'Ambrosio del 29/06/2018 Rep. 7281/5022, si precisa che a tutt'oggi non si rilevano trascritti atti definitivi di compravendita. Atteso che nel preliminare è stato fissato quale termine di adempimento il 29/06/2021 (art. 12), che sono decorsi più di 3 anni dalla sua trascrizione e nei pubblici RR.II. non risulta eseguita la trascrizione del contratto definitivo e/o di altri atti che costituiscano adempimento del preliminare o domanda giudiziale di cui all'art. 2652 cc; tanto rilevato gli effetti della trascrizione del preliminare sono cessati e si considerano come mai prodotti ex art. 2645-bis c.c.. (ALLEGATO 7 - Preliminare di Compravendita del 29/06/2018).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di credito

Iscritto a Pescara il 04/02/2010

Reg. gen. 2137 - Reg. part. 451

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € [REDACTED]

Rogante: Rozzi Pasquale

Data: 02/10/2010

N° repertorio: 218997

N° raccolta: 49568

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 18/02/2025

Reg. gen. 2244 - Reg. part. 1664

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste nella cancellazione di n.1 Iscrizione e n.1 Trascrizione 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 pari a:

- IPOTECA Volontaria: 1 x € 35,00 = € 35,00

- TRASCRIZIONE: 1 x € 294,00 = € 294,00

per complessivi € 329,00.

L'importo sopra indicato è da considerarsi indicativo in quanto suscettibile di variazioni a seguito di nuove aliquote stabilite per legge; pertanto occorre al momento della effettiva cancellazione verificare gli importi indicati presso L'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade in Zona "A1" di Recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente del vigente PRG di Pianella.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 93 del 16/06/1980 (si allegano titolo edilizio e progetto - ALLEGATO N. 10).

Successivamente è stata presentata al Comune di Pianella, DIA a Sanatoria prot. n. 8184, del 07/05/2010 per l'installazione di un gazebo in legno lamellare e sistemazione di un terrapieno (ALLEGATO N. 11).

Non risulta reperito presso il Comune il Certificato di Agibilità dell'immobile pignorato.

In riferimento all'immobile pignorato non risultano reperiti il Certificato Energetico (APE) ed i certificati degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Dal sopralluogo effettuato è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, rispetto al progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia n. 93 del 16/06/1980, con sostanziale conformità dei luoghi alla planimetria catastale (ALLEGATO N.4), oltre alla presenza di una veranda realizzata su porzione del balcone lato Nord, per la quale non risultano reperite le dovute autorizzazioni edilizie.

In riferimento a quanto sopra rilevato e descritto, al fine di poter riacquisire la regolarità urbanistico edilizia del bene pignorato, è necessario procedere alla sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per le opere interne realizzate in difformità, ed al ripristino dei luoghi al progetto di cui alla concessione edilizia per le opere esterne realizzate in ampliamento (veranda).

Di conseguenza nella valutazione dell'immobile viene applicata una riduzione del valore, complessivamente pari a circa € 4.000,00, per tener conto dei costi necessari, per la sanatoria ed il ripristino dello stato dei luoghi al progetto approvato comprensivi di oneri amministrativi e tecnici.

Si è rilevato inoltre che sul lato Ovest, il predetto balcone risulta collegato ad un gazebo in legno, attualmente chiuso su quattro lati in difformità al progetto approvato di cui alla DIA a Sanatoria prot. n. 8184, del 07/05/2010 (ALLEGATO N. 11) dal quale si accede all'area esterna delimitata da recinzione.

Detta area esterna contigua all'appartamento e che risulta utilizzata solo dall'esecutata, non è riportata in planimetria catastale, nè risulta descritta nell'atto di provenienza del 07/07/1986 (ALLEGATO N. 5).

Inoltre la stessa area dall'esame dell'estratto di mappa ricade sulla corte esterna comune, graffiata con il fabbricato (ALLEGATO N.3) e sul progetto originario di cui alla Concessione Edilizia n. 93 del 16/06/1980 (ALLEGATO N. 10) sulla zona campita a parcheggio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è possibile accertare la sussistenza di vincoli od oneri condominiali.

Infatti dalla risposta ricevuta dall'Agenzia dell'Entrate - Ufficio del Registro, in merito all'eventuale codice fiscale e nominativo dell'amministratore del condominio La Pigna, situato in via Cavalieri Di Vittorio Veneto 10, Pianella (PE) di cui l'immobile pignorato è porzione, è emerso che detto condominio è dotato di Codice Fiscale 91120290688 attribuito in data 07/02/2013, ma non risulta fornito alcun nominativo di amministratore.

Pertanto non è stato possibile accertare se vi siano eventuali oneri condominiali a carico del debitore (ALLEGATO N. 12).

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo di stima comparativo, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca, basata su indagini presso agenzie immobiliari del posto ed on-line, su consultazione dei valori immobiliari riportati dall'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima. Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto inoltre degli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e dell'assenza di vizi occulti, con la conseguenza che il valore medio unitario applicato all'immobile pignorato è risultato pari a 950,00 €/mq di superficie convenzionale.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 10, edificio Unico, piano 1

Appartamento al piano rialzato (primo catastale), composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi (di cui uno dotato di veranda di cui non risultano reperite le autorizzazioni) facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza dotato di un piano seminterrato e tre piani fuori terra. Il bene oggetto di pignoramento ricade in zona centrale, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da piccoli condomini a due/tre piani fuori. Nelle immediate vicinanze risultano presenti i principali servizi utili ai residenti, tra cui diverse attività commerciali di prima e seconda necessità (ALLEGATI NN. 2 - 3 - 4 - 13).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 514, Sub. 13, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 100.415,00

Il valore del bene pignorato è stato determinato con il metodo di stima comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pianella (PE) - Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 10, edificio Unico, piano 1	105,70 mq	950,00 €/mq	€ 100.415,00	100,00%	€ 100.415,00
				Valore di stima:	€ 100.415,00

Valore di stima: € 100.415,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 96.500,00

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 23/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mambella Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di giuramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa con elenco immobili
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di compravendita del 07/07/1986
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria del 21/05/2025
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto preliminare di compravendita del 29/06/2018
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure storiche per immobile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Mod 1 prot 18 e planimetria catastale prot. 18
- ✓ N° 10 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 93 del 16/06/1980 titolo edilizio e progetto
- ✓ N° 11 Altri allegati - DIA a Sanatori prot. n. 8184 del 07/05/2010 titolo edilizio e progetto
- ✓ N° 12 Altri allegati - Richiesta e risposta Ufficio del Registro - Agenzia dell'Entrate Pescara
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 10, edificio Unico, piano 1

Appartamento al piano rialzato (primo catastale), composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi (di cui uno dotato di veranda di cui non risultano reperite le autorizzazioni) facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza dotato di un piano seminterrato e tre piani fuori terra. Il bene oggetto di pignoramento ricade in zona centrale, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da piccoli condomini a due/tre piani fuori. Nelle immediate vicinanze risultano presenti i principali servizi utili ai residenti, tra cui diverse attività commerciali di prima e seconda necessità (ALLEGATI NN. 2 - 3 - 4 - 13).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 514, Sub. 13, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade in Zona "A1" di Recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente del vigente PRG di Pianella.

Prezzo base d'asta: € 96.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pianella (PE) - Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 10, edificio Unico, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 514, Sub. 13, Categoria A2	Superficie	105,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento pignorato si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione generale.		
Descrizione:	Appartamento al piano rialzato (primo catastale), composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi (di cui uno dotato di veranda di cui non risultano reperite le autorizzazioni) facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza dotato di un piano seminterrato e tre piani fuori terra. Il bene oggetto di pignoramento ricade in zona centrale, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da piccoli condomini a due/tre piani fuori. Nelle immediate vicinanze risultano presenti i principali servizi utili ai residenti, tra cui diverse attività commerciali di prima e seconda necessità (ALLEGATI NN. 2 - 3 - 4 - 13).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED] (ALLEGATO N. 2).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Apertura di credito

Iscritto a Pescara il 04/02/2010

Reg. gen. 2137 - Reg. part. 451

Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € [REDACTED]

Rogante: Rozzi Pasquale

Data: 02/10/2010

N° repertorio: 218997

N° raccolta: 49568

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 18/02/2025

Reg. gen. 2244 - Reg. part. 1664

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura