

## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Polidori Pasquale, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

## 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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>13</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.994,21.....</b>	<b>14</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 16/06/2025, il sottoscritto Arch. Polidori Pasquale, con studio in Corso Umberto, 44 - 65122 - Pescara (PE), email pasqualepolidoriarchitetto@gmail.com, PEC pasquale.polidori@archiworldpec.it, Tel. 085 42 24 007, Fax 085 45 03 303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - piazza Alfredo Beni 97 (Coord. Geografiche: 42°30'57"N 14°09'04"E)

## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di categoria catastale A/3 ubicato al piano secondo con annesso locale ripostiglio ubicato al piano terra, in Catasto al foglio 2, particella 178 sub. 4.

L'appartamento risulta ubicato in zona centrale del Comune di Montesilvano, in zona completamente urbanizzata ed in prossimità dell'ingresso del casello autostradale di Pescara Nord/Città Sant'angelo

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 Montesilvano (PE) - piazza Alfredo Beni 97

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Detta documentazione appare completa in quanto, con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento:

- la certificazione notarile sostitutiva prodotta dai creditori ricorrenti evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio antecedente il 7/3/2025 (data di trascrizione del pignoramento), nonché i relativi dati catastali attuali e storici;
- la visura catastale storica risulta congruente alla citata certificazione notarile sostitutiva.

## 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 piena proprietà ed il regime patrimoniale dell'immobile oggetto di pignoramento, vengono desunte:

- dall'atto di compravendita del 13/12/2012 rep. 649 denominato "All. 1";
- dal successivo atto di donazione di usufrutto del 29/5/2018 Rep. 19266 denominato "All. 2".

## CONFINI

L'appartamento ubicato al secondo piano con annesso locale ripostiglio ubicato al piano terra, giuste risultanze desumibili dall'atto di compravendita del 13/12/2012, confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per due lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro rispettivi aventi causa, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	56,56 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	0,00 m	secondo
Terrazza	30,87 mq	30,87 mq	0,25	7,72 mq	0,00 m	
ripostiglio	2,26 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				77,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa, che i dati dimensionali sono stati desunti direttamente dal progetto allegato al Permesso di costruire a sanatoria n. 5062 del 24/10/2012.

Si precisa altresì, che le altezze interne dell'abitazione, giuste citate risultanze progettuali, variano da minimo mt. 1,65 e massime 2,49 - 2,52 circa

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1986 al 15/07/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 178, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 244,03

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	178	4	1	A3	1	4,5 vani	102,0 mq	244,03 €	T-2	

## Corrispondenza catastale

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

Si allegano:

- stralcio di mappa catastale denominato "All. 3";
- planimetria catastale in scala 1:200 denominata "All. 4";
- visura storica per immobile denominata "All. 5".

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ubicato al secondo piano presenta uno stato di conservazione mediocre, correlato alla presenza di diffusissime efflorescenze di colore bruno in corrispondenza dell'ingresso con rigonfiamenti di intonaco e sfoliazioni del rivestimento pittorico, nonché su porzioni dell'intradosso del solaio della zona soggiorno, nonché efflorescenze puntuali di colore bruno in corrispondenza della zona cucina con alterazioni del rivestimento pittorico e nella camera da letto con accesso diretto sul terrazzo esterno.

Il parapetto in muratura del terrazzo risulta caratterizzato dalla presenza di efflorescenze con sfoliazioni e distacchi del rivestimento pittorico.

Esternamente il fabbricato nel suo complesso risulta caratterizzato da uno stato di conservazione sufficiente. Lo stato di conservazione risulta evidenziato nella documentazione fotografica di cui alle foto n. 13, n. 16, e nn. 26-36 in "All. 6".

## PARTI COMUNI

Nella planimetria catastale viene indicato l'atrio di accesso comune

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, giuste risultanze riportate nella relazione tecnica allegata al permesso di costruire in sanatoria n. 5062 del 24/10/2012, risulta caratterizzato da una struttura portante in muratura, con copertura e solaio intermedio in latero-cemento; le finiture esterne risultano di tipo civile opportunamente tinteggiate; le finiture interne sono costituite da una pavimentazione in piastrelle in ceramica, da pareti intonacate e tinteggiate con idropittura; la porta di ingresso é in legno, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in alluminio e vetro, con presenza di persiana degradata in corrispondenza dell'infisso esterno di accesso al terrazzo.

Il terrazzo risulta caratterizzato da una pavimentazione in piastrelle di ceramica, delimitato su due lati da parapetto in muratura e su un lato da ringhiera in ferro.

E' presente locale bagno dotato di sanitari composti da wc, bidet, lavabo e vasca.

Gli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario sono stati realizzati sottotraccia, con scarichi reflui domestici allacciati alla rete comunale; é presente citofono, caldaia e termosifone in alluminio.

Il Ripostiglio al piano terra risulta delimitato in parte da parete ed in parte da pannelli in plastica ondulata (vedansi le foto nn. 1 / 26 nel già citato "All. 6").

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo, occupato dalla parte esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1987 al 09/04/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giofrè del 22/12/1987 rep 22455			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	16/01/1987		548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/10/2008 al 17/12/2012	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescara	09/04/2009		3455
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescara	27/10/2008	9	92
Dal 13/12/2012 al 01/06/2018	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pastore	13/12/2012	649	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescara	17/12/2012		11970
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/05/2018 al 14/07/2025	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ambrosini	29/05/2018	19266	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescara	29/05/2018		4601
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pescara il 17/12/2012  
Reg. gen. 16077 - Reg. part. 11971  
Quota: 1/1  
Importo: € 86.238,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 32.164,39  
Rogante: Notaio Pastore  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 650
- **ipoteca legale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a pescara il 03/12/2018  
Reg. gen. 15841 - Reg. part. 2481  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.874,75  
Rogante: tribunale di pescara  
Data: 07/11/2018  
N° repertorio: 3055

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 07/03/2025  
Reg. gen. 3291 - Reg. part. 2434  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
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 è di complessivi € 783,00 , di cui :

- ipoteca volontaria € 35,00
- ipoteca giudiziale € 454,00
- pignoramento € 294,00

Si allega ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 15/7/2025 denominata "All. 13".

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di che trattasi ricade nella sottozona B7-A1 - Aree di studio, normata dall'art. 41 delle N.T.A dello strumento urbanistico vigente. Nell'ambito di tale zona sono consentiti gli interventi di cui all'art. 11 delle NTA vigenti "Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente", punti da 1 a 6 nonché nell'ambito delle zone B anche gli interventi di cui al punto 13.

(vedasi riferimenti urbanistici e stralcio delle NTA denominati "All. 7").

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di che trattasi é stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 2279 del 6/5/1976, avente ad oggetto "sostituzione di copertura con orditura in legno con solaio inclinato", giusta parere favorevole della Commissione edilizia comunale nella seduta del 3/5/1976 rilasciato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedasi copia licenza ed elaborato grafico denominato "All. 8";

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 5062 del 24/10/2012 avente ad oggetto "Trasformazione del sottotetto in abitazione, costruzione di un ripostiglio, inerente l'immobile ubicato su Piazza Beni n. 97 del Comune di Montesilvano indicato ricadente in Catasto al foglio 3, particella 178, subalterno 4, su domanda presentata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e rilasciata alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nell'allegata relazione tecnica redatta dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisava che: " ... titoli abilitativi precedenti: Licenza Edilizia n. 2279 del 6/5/1976 ... trasformazione del piano sottotetto in una abitazione, come meglio distinta nella tabella seguente ... totale superficie pavimento mq. 56,56 ... il terrazzo non é stato incluso in quanto già usufruibile e già assentito dal titolo abilitativo originario; realizzazione di un ripostiglio al piano terra di superficie pari a 2,26 mq e volume pari a 6,46 mc; - esecuzione di opere non valutabili in termini di superfici e volumi costituiti da una rampa di scala esterna con relativo androne coperto e delimitato esternamente da pannelli in plastica ondulata con struttura portante in ferro (vedasi copia Permesso di costruire, relazione tecnica e grafico di progetto denominata "All. 9";

- Determina Dirigenziale n. 139 del 12/11/2012 Prot. 067323 avente ad oggetto "Rettifica del Permesso di costruire a sanatoria n. 5062 del 24/10/2012", con la quale vista "l'errata indicazione del foglio catastale riportata sul Permesso di costruire n. 5062 del 24/10/2012", determinava "di rettificare il numero del foglio sul Permesso di Costruire n. 5062 del 24/10/2012, indicandolo con il n. 2, di ritenere la presente determinazione dirigenziale parte integrante del Permesso di costruire in Sanatoria n. 5062 del 24/10/2012 ..." (vedasi copia determinazione dirigenziale denominata "All. 10".

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio.

Il sottoscritto precisa altresì:

- che dalle ricerche esperite non è stato possibile reperire il certificato di agibilità; a tal fine si rimanda a quanto peraltro riportato nell'atto di compravendita del 13/12/2012 (vedasi il già citato "All. 1"), nel quale "... le parti si danno reciprocamente atto che per il fabbricato in oggetto non è stato possibile reperire il certificato di agibilità, ma che purtuttavia si procederà ugualmente alla stipula della presente vendita essendosi tenuto conto di ciò nella definizione del prezzo ...".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - piazza Alfredo Beni 97  
Trattasi di appartamento di categoria catastale A/3 ubicato al piano secondo con annesso locale ripostiglio ubicato al piano terra, in Catasto al foglio 2, particella 178 sub. 4. L'appartamento risulta ubicato in zona centrale del Comune di Montesilvano, in zona completamente urbanizzata ed in prossimità dell'ingresso del casello autostradale di Pescara Nord/Città Sant'angelo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 178, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 59.994,21

Il sottoscritto ha proceduto con metodologia di stima sintetico-comparativa, sulla base di riscontri desunti da principali osservatori di tipo nazionale (O.M.I. - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e locale (sito BorsinoImmobiliare.it), come da valori unitari in appresso:

- O.M.I. - per abitazioni di tipo economico ricadenti nella macro-zona oggetto di stima, in condizione normale di conservazione, i valori unitari variano tra minimo €/mq. 900,00 e massimo €/mq. 1.350,00, per un valore medio unitario pari ad €/mq. 1.125,00 (vedasi copia valori O.M.I. denominata "All. 11");  
- Borsinoimmobiliare.it - per abitazioni omologhe a quelle di stima ricadenti in analogo ambito territoriale, per abitazioni in stabili di 2° fascia (Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona), i valori unitari variano tra minimo €/mq. 562,00 e massimo €/mq. 839,00, per un valore medio unitario pari ad €/mq. 700,00 (vedasi copia valori O.M.I. denominata "All. 12").  
Conseguentemente, il più probabile valore unitario medio risulta pari a:

$$(\text{€/mq. } 1.125,00 + \text{€/mq. } 700,00) / 2 = \text{€/mq. } 912,50$$

Tenuto debitamente conto, dello stato attuale di conservazione, di natura mediocre, correlata alla presenza di diffuse efflorescenze di colore brunastro correlate a probabili fenomeni di infiltrazioni d'acqua dalla sovrastante copertura, della non reperibilità del certificato di agibilità (come peraltro evidenziato nello stesso atto di compravendita di provenienza del bene), della datazione dell'immobile di epoca non recente (vedansi i già citati titoli edilizi) nonché delle altezze interne variabili tra minimo mt. 1,65 e massimo mt. 2,49-2,52, dell'ubicazione dell'immobile al piano secondo con assenza di ascensore, fattori questi che nel loro complesso inducono una evidente limitazione della domanda di mercato, il sottoscritto ritiene doveroso procedere con un coefficiente di adeguamento decrementale, variabile mediamente tra il 10% ed il 20%, con media pari al 15%, da cui:

$$\text{€/mq. } 912,50 \times 0,85 = \text{€/mq. } 775,62$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - piazza Alfredo Beni 97	77,35 mq	775,62 €/mq	€ 59.994,21	100,00%	€ 59.994,21
				Valore di stima:	€ 59.994,21

Valore di stima: € 59.994,21

**Valore finale di stima: € 59.994,21**

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 01/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Polidori Pasquale

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita del 13/12/2012 Rep. 649
- ✓ N° 2 Altri allegati - atto di donazione usufrutto del 29/5/2018 Rep. 19266
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - stralcio di mappa catastale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura storica per immobile
- ✓ N° 6 Foto - documentazione fotografica foto nn. 1/36
- ✓ N° 7 Altri allegati - riferimenti urbanistici e stralcio NTA
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - licenza edilizia n. 2279 del 6/5/1976

- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Permesso di costruire in sanatoria n. 5062 del 24/10/2012
- ✓ N° 10 Altri allegati - determina dirigenziale n. 139 del 12/11/2012 Prot. 067323
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori di mercato OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori di mercato da Borsino Immobiliare
- ✓ N° 13 Altri allegati - ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 15/7/2025

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - piazza Alfredo Beni 97  
Trattasi di appartamento di categoria catastale A/3 ubicato al piano secondo con annesso locale ripostiglio ubicato al piano terra, in Catasto al foglio 2, particella 178 sub. 4. L'appartamento risulta ubicato in zona centrale del Comune di Montesilvano, in zona completamente urbanizzata ed in prossimità dell'ingresso del casello autostradale di Pescara Nord/Città Sant'angelo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 178, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile di che trattasi ricade nella sottozona B7-A1 - Aree di studio, normata dall'art. 41 delle N.T.A dello strumento urbanistico vigente. Nell'ambito di tale zona sono consentiti gli interventi di cui all'art. 11 delle NTA vigenti "Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente", punti da 1 a 6 nonché nell'ambito delle zone B anche gli interventi di cui al punto 13. (vedasi riferimenti urbanistici e stralcio delle NTA denominati "All. 7").

**Prezzo base d'asta: € 59.994,21**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.994,21

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - piazza Alfredo Beni 97		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 178, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	77,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento ubicato al secondo piano presenta uno stato di conservazione mediocre, correlato alla presenza di diffusissime efflorescenze di colore brunoastro in corrispondenza dell'ingresso con rigonfiamenti di intonaco e sfoliazioni del rivestimento pittorico, nonché su porzioni dell'intradosso del solaio della zona soggiorno, nonché efflorescenze puntuali di colore brunoastro in corrispondenza della zona cucina con alterazioni del rivestimento pittorico e nella camera da letto con accesso diretto sul terrazzo esterno. Il parapetto in muratura del terrazzo risulta caratterizzato dalla presenza di efflorescenze con sfoliazioni e distacchi del rivestimento pittorico. Esternamente il fabbricato nel suo complesso risulta caratterizzato da uno stato di conservazione sufficiente. Lo stato di conservazione risulta evidenziato nella documentazione fotografica di cui alle foto n. 13, n. 16, e nn. 26-36 in "All. 6".		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento di categoria catastale A/3 ubicato al piano secondo con annesso locale ripostiglio ubicato al piano terra, in Catasto al foglio 2, particella 178 sub. 4. L'appartamento risulta ubicato in zona centrale del Comune di Montesilvano, in zona completamente urbanizzata ed in prossimità dell'ingresso del casello autostradale di Pescara Nord/Città Sant'angelo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pescara il 17/12/2012  
Reg. gen. 16077 - Reg. part. 11971  
Quota: 1/1  
Importo: € 86.238,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 32.164,39  
Rogante: Notaio Pastore  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 650
- **ipoteca legale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a pescara il 03/12/2018  
Reg. gen. 15841 - Reg. part. 2481  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.874,75  
Rogante: tribunale di pescara  
Data: 07/11/2018  
N° repertorio: 3055

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 07/03/2025  
Reg. gen. 3291 - Reg. part. 2434  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura