

TRIBUNALE DI PESCARA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE. II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. D'Auro Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2023 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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

All'udienza del 29/02/2024, il sottoscritto Dott. Agr. D'Auro Mario, con studio in Via San Silvestro, 101 - 65100 - Pescara (PE), email ddanese@libero.it, PEC mario.dauro@pcert.postecert.it, Tel. 085 4981752, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 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 Pescara (PE) - Via di Sotto, 23/3

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione costitutivo dell'intero primo piano di un fabbricato condominiale comprendente altre tre unità immobiliari (un altro appartamento e due locali commerciali, tutti al piano terra), situato nella circoscrizione Colli del Comune di Pescara (PE) - Via di Sotto, 23/3. L'appartamento pignorato ha una superficie lorda coperta di ca. mq 187,60 e risulta composto come segue: dalla scalinata interna di accesso al primo piano del fabbricato si accede a un ampio ingresso, con funzioni di disimpegno a servizio di tutti gli altri ambienti e cioè un salone dotato di balcone, un soggiorno anch'esso dotato di balcone, una cucina tre camere da letto e due bagni; altri due balconi sono accessibili uno dalla cucina e da una camera da letto e l'altro da una seconda camera da letto; la superficie totale dei quattro balconi è pari a ca. mq 23,00. Mediante la stessa scalinata prima citata si accede al piano superiore in parte coperto da un tetto a tre falde e in parte costituito da una terrazza di copertura del fabbricato; questo piano risulta essere di proprietà comune fra tutti e tre i condomini del fabbricato. Il fabbricato è di tipo isolato, ubicato su un'area cortilizia recintata, che lo circonda su tre lati; un lato del fabbricato affaccia sulla pubblica via ed è delimitato dai due ingressi, pedonale e carroia, da Via di Sotto. La tipologia edilizia è quella tipica della zona urbana e dell'epoca di costruzione (primi anni '60).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

A proposito dell'indirizzo dell'appartamento pignorato, si evidenzia come in alcuni documenti ufficiali (planimetria catastale ed elaborati grafici del PRGC) esso risulta Via Di Sotto e non Largo Madonna dei Sette Dolori. Anche in considerazione della conformazione topografica della viabilità, il sottoscritto CTU, ritiene più corretto l'indirizzo Via di Sotto, 23/3.

Il primo sopralluogo all'appartamento oggetto della procedura esecutiva è stato effettuato in data 28/05/2024. Alle operazioni peritali hanno presenziato il debitore esecutato nonché madre del medesimo e usufruttuaria dell'immobile.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via di Sotto, 23/3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Sia in occasione del primo tentativo di sopralluogo all'immobile (26/03/2024), che successivamente all'atto del primo sopralluogo (28/05/2024), il debitore ha riferito che l'appartamento pignorato è abitato dalla propria madre, _____, in qualità di usufruttuaria dello stesso. La persistenza di tale diritto di usufrutto non è però evidenziata nella relazione notarile allegata al fascicolo del procedimento. Il sottoscritto ha pertanto provveduto a effettuare un accesso al Servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Pescara, al fine di integrare la predetta relazione notarile con la certificazione del diritto di usufrutto nel frattempo emerso.

La documentazione che ne comprova l'esistenza consiste nei seguenti due atti notarili: 1) Atto di donazione 2002 e relative Note di trascrizione R.P. 6918 e R.P. 6919; 2) Atto di donazione 2012 e relativa Nota di trascrizione R.P. 7149, allegati alla presente relazione (All. 1 - 2).

Tali documenti sono stati sottoposti dal sottoscritto all'attenzione della Giudice dell'esecuzione, la quale ha confermato l'esistenza del diritto di usufrutto, disponendo (14/06/2024) che il sottoscritto CTU ne tenesse conto ai fini della perizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- _____ (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____
- _____ (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: _____

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- _____ (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: _____

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

- _____ (Nuda proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo del procedimento, integrata dalla documentazione reperita dal sottoscritto (All. 1-2), risulta che il debitore esecutato

A) è titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento pignorato;

B) è titolare del diritto di usufrutto sullo stesso insieme a sua madre, sig.ra , vita natural durante di quest'ultima; tale assetto della proprietà sussiste in forza dei seguenti titoli: 1) Atto di donazione 2002 (con il quale il padre del debitore, donava al figlio la n. p. dell'appartamento, riservando a sé medesimo il diritto di usufrutto, vita sua natural durante, e dopo di sé alla coniuge sig.ra , 2) Atto di donazione 2012 (con il quale il sig. padre del debitore, donava al figlio il suo diritto di usufrutto sull'appartamento, restando impregiudicato quello già riservato alla coniuge sig.ra , (All. 1 - 2). Si deve pertanto concludere che il diritto oggetto della procedura esecutiva N. 75/2023 R. G. Tribunale di Pescara consiste nella piena proprietà dell'appartamento pignorato, gravata da usufrutto a favore di una terza persona estranea alla procedura stessa.

Dal certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficiale di anagrafe del Comune di Pescara (PE) risulta che il è coniugato dal 14/11/2013 (All. 8).

CONFINI

L'appartamento pignorato costituisce una unità immobiliare censita in Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescara (PE), al fg. 11 p.lla 657, sub. 4 (All. 3) e presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale, all'elaborato grafico redatto dal sottoscritto, nonché all'elenco dei subalterni, allegati alla presente relazione (All. 4-5-6): appartamento coincidente con l'intero primo piano del fabbricato, a pianta quadrilatera con un lato che affaccia su Via di Sotto e gli altri tre lati sulla corte comune; sul lato rivolto verso la chiesa della Madonna dei Sette Dolori, al piano terra del fabbricato, si trova l'accesso all'appartamento pignorato. Si segnala che nella mappa urbana (Pescara - fg. 11) risultano ancora riportate le particelle 657 e 658, prive della rappresentazione grafica del fabbricato esistente (All. 7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	187,60 mq	187,60 mq	1,00	187,60 mq	3,10 m	Primo piano
Balcone scoperto	23,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	0,00 m	Primo Piano
Totale superficie convenzionale:				192,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate nel prospetto sono state calcolate a partire da dati metrici rilevati in occasione del sopralluogo del 16/09/2024, ai fini della verifica delle condizioni per la sanabilità delle difformità edilizie riscontrate (All. 5).

Il coefficiente di ragguaglio della superficie dei balconi è stato posto pari a 0,20 in considerazione della utilità e funzionalità degli stessi a servizio dell'abitazione (larghezza ridotta).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità immobiliare pignorata (appartamento) risulta distinta in Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescara (PE), fg. 11, p.lla 657, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, consistenza 7,5 vani, R.C. Euro 484,18 (All. 3). Le intestazioni che figurano nella visura non sono conformi a quanto risulta dagli atti notarili (All. 1-2), non essendo riportata l'esistenza dell'usufrutto a favore della . Si segnalano inoltre due circostanze inerenti alla cartografia catastale: 1) il fabbricato non risulta riportato sulla mappa catastale (All. 7); 2) il terreno sul quale sono stati edificati il fabbricato (nel quale è ubicato l'appartamento pignorato) e la corte circostante risulta ancora costituito da due particelle catastali limitrofe: la 657 e la 658; tale circostanza è chiaramente emersa in occasione dei rilievi topografici finalizzati alla immissione in mappa del fabbricato stesso (All. 20). L'immissione in mappa non è stata però effettuata (si vedano in proposito le relazioni preliminari del sottoscritto al Giudice dell'esecuzione e i provvedimenti dal medesimo assunti, allegati al fascicolo del procedimento); in conseguenza di ciò non è stato possibile attribuire alle parti comuni del fabbricato (corte, scale, terrazzo) autonomi identificativi catastali, né è stato possibile redigere un elaborato planimetrico del fabbricato, documento tuttora mancante. Alla presente relazione sono allegate le visure catastali relative alle due particelle (All. 17-18-19); per approfondimenti sul mancato aggiornamento cartografico e documentale, si rinvia alle citate relazioni preliminari al Giudice dell'esecuzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	657	4	3	A3	2	7,5 VANI	195 mq	484,18 €	PRIMO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto del sopralluogo del 28/05/2024 il CTU ha riscontrato la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento pignorato e la planimetria catastale dello stesso esistente in atti (All. 4), ad eccezione della diversa destinazione del locale denominato "cucina" sulla planimetria catastale, ma di fatto trasformato nel secondo bagno a servizio dell'appartamento.

In data 19/02/2025 il CTU ha richiesto una interrogazione del sistema informativo della CCIAA di Pescara in ordine alla eventualità che l'appartamento pignorato possa essere sede di attività di impresa: il debitore esecutato non è risultato essere titolare di ditta individuale, né rivestire cariche in società di capitali, né essere soci di società di capitali con sede nell'immobile pignorato.

PATTI

In data 30/03/2024, il CTU ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara una consultazione ex art. 492-bis C. p. c. del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o comodato a nome del debitore esecutato e relativi all'appartamento pignorato: non sono risultati registrati contratti di locazione o comodato relativi all'appartamento pignorato (All. 9).

A nome del debitore esecutato risulta registrato un contratto con WIND3 s. p. a. relativo alla avvenuta installazione sul terrazzo di copertura del fabbricato dell'antenna per telefonia mobile ivi presente (Foto 21); detto contratto è stato stipulato il 27/11/2017 ed ha validità dal 01/12/2017 fino al 30/11/2026; lo stesso è stato registrato telematicamente il 28/02/2018 al n. 1645 serie 3T presso l'ufficio di Roma 6 EUR Torrino (All. 10-11).

STATO CONSERVATIVO

In occasione dei sopralluoghi del 28/05/2024 e del 16/09/2024 non sono state rilevate lesioni visibili alle parti strutturali dell'appartamento pignorato; lo stato di conservazione generale dello stesso può definirsi mediocre, a causa di: A) una infiltrazione di umidità visibile tra la parete e il soffitto del salone (Foto 10); B) i frontalini dei balconi che affacciano su Via di Sotto, sia al primo piano che del terrazzo di copertura, manifestano un evidente stato di degrado e ammaloramento, con distacco dell'intonaco (verosimilmente causato da infiltrazioni di acqua) (Foto 11); tale condizione richiede urgenti e indifferibili lavori di manutenzione straordinaria, anche per i pericoli rappresentati per il transito sul sottostante marciapiede e per i locali commerciali al piano terra; C) il precario stato della copertura del fabbricato (parte comune), sia della porzione a terrazza (Foto 12), che della porzione di copertura a tetto (Foto 13). Si evidenzia che, per quanto osservato, lo stato attuale del fabbricato - di cui l'appartamento pignorato rappresenta l'intero primo piano - denota uno stato di scarsa manutenzione, tanto più marcato in considerazione della risalente epoca di costruzione (prima metà degli anni '60).

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato costituisce l'intero primo piano di un fabbricato isolato a pianta rettangolare, costituito da piano terra e primo piano. La copertura risulta per circa un quarto della superficie a terrazza e per circa tre quarti a tetto a tre falde con struttura portante in legno e manto di copertura di tegole marsigliesi (Foto 14-15). Il vano sottotetto è accessibile mediante una scalinata che parte dal p. t. e serve sia l'appartamento pignorato che il sottotetto; il sottotetto comprende ambienti di altezza ridotta destinati a lavatoio e ripostiglio (Foto 16). Il fabbricato è dotato di una corte che si sviluppa su tre lati; al piano terra, sul lato dell'edificio prospiciente Via di Sotto, si trovano due locali commerciali, mentre sul lato opposto si trova un'altra abitazione. La struttura portante è in muratura di mattoni pieni, con solai a struttura mista in c. a. e laterizi (dati desunti dalla relazione del servizio di vigilanza del Genio Civile del 04/03/1964).

Il terrazzo e il sottotetto costituiscono parti comuni del fabbricato, come pure la corte circostante il fabbricato (Foto 17-18) e la scalinata mediante la quale si raggiungono sia l'appartamento pignorato al primo piano che il sottotetto e il terrazzo (Foto 19). La natura comune di tali parti del fabbricato è desumibile dall'atto di divisione del 08/03/1979 (All. 12); le parti comuni non risultano autonomamente identificate in Catasto con propri subalterni. Il fabbricato è stato edificato nella prima metà degli anni '60, come si evince dalla documentazione relativa alla richiesta di Licenza edilizia (rilasciata in data 22/04/1960), dalla dichiarazione di abitabilità (del 05/06/1964), nonché dalla planimetria dell'appartamento pignorato presentata per l'accatastamento (10/07/1964).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione allegata al fascicolo del procedimento e da quella relativa alla Regolarità edilizia reperita presso l'UTC di Pescara non risulta l'esistenza di particolari servitù a carico o a favore dell'appartamento pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In occasione dei sopralluoghi del 28/05/2024 e del 16/09/2024 sono state riscontrate le caratteristiche dell'appartamento pignorato di seguito riportate. Per la descrizione si faccia riferimento sia alla planimetria catastale (All. 4), sia all'elaborato grafico redatto a cura del sottoscritto (All. 5), nonché alle fotografie allegate.

Come già ricordato, l'appartamento si trova al primo piano del fabbricato; per accedervi esiste una scalinata interna all'edificio, a partire dal portone di ingresso posto sulla corte al piano terra, sul lato dell'edificio rivolto verso la vicina chiesa della Madonna dei Sette Dolori; tale scala è la stessa che consente l'accesso anche al terrazzo e al sottotetto. L'appartamento è dotato di un ampio ingresso in posizione centrale, con funzioni di disimpegno a servizio di tutti gli altri ambienti che lo costituiscono (Foto 1); questi sono (in senso orario a partire dall'ingresso): un ampio salone dotato di balcone con affaccio su Via di Sotto (Foto 2); un soggiorno anch'esso dotato di balcone con lo stesso affaccio (Foto 3); una prima camera da letto dotata di finestra sulla corte circostante l'edificio - lato monti (Foto 4); una seconda camera da letto dotata di balcone con affaccio sul retro dell'edificio (Foto 5); un bagno dotato di finestra anch'essa con affaccio sul retro dell'edificio (Foto 6); una terza camera da letto dotata di balcone con affaccio sulla corte circostante l'edificio - lato mare (Foto 7); su questo stesso balcone affaccia la finestra del secondo bagno (Foto 8) e si accede dalla cucina dell'appartamento (Foto 9). La superficie coperta lorda dell'appartamento è pari a circa 187,60 mq; l'altezza interna è di m 3,10. Le pareti perimetrali sono dotate di battiscopa. La pavimentazione di tutti i locali dell'appartamento è realizzata in marmettoni 40x40; quella del bagno di Foto 8 è in piastrelle di materiale ceramico, come pure il rivestimento delle pareti; questo bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia e lavandino per bucato. Il bagno di Foto 6 è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca; pareti rivestite con piastrelle di ceramica. La cucina è dotata di un caminetto. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a termosifone, alimentato da caldaia a metano; tutti gli ambienti dispongono di un radiatore. Gli infissi esterni sono in legno, a vetro singolo e contro-infissi in alluminio con interposta tapparella in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato; il portone di ingresso al p.t. è in legno; il cancello pedonale è dotato di citofono. L'appartamento è regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria pubbliche; l'impianto elettrico è sottotraccia. I quattro balconi sono dotati di parapetto costituito da un muretto in laterizi forati sormontati da ringhiera in metallo; la loro larghezza è di m 0,90 (Foto 20); la loro superficie complessiva è di ca. mq 23.

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

Alla data dei sopralluoghi del 28/05/2024 e del 16/09/2024 l'appartamento è risultato abitato dalla sig.ra , usufruttuaria dello stesso e madre del debitore esecutato, estranea alla procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1979 al 20/06/2002		ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALESSANDRO COLETTI	08/03/1979	91630	9490
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCARA	20/03/1979	1872	1599
Dal 17/06/2002 al 13/07/2012	A DONAZIONE DIVENTA NUDO PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE, CHE RESTA GRAVATO DI USUFRUTTO A FAVORE DEL E DOPO DI LUI DELLA ENTRAMBI LORO VITA NATURALE DURANTE. Codice Fiscale/P.IVA:	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SARA DIRACCA	17/06/2002	4128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCARA	20/06/2002	9615	6918
Dal 22/06/2012 al 18/04/2023	A DONAZIONE DIVENTA PIENO PROPRIETARIO	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PASQUALE ROZZI	22/06/2012	223347	52239

DELL'IMMOBILE, CHE RESTA GRAVATO DI USUFRUTTO A FAVORE DELLA SUA VITA NATURAL DURANTE. Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCARA	13/07/2012	9435	7149
	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.

Dalla certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo del procedimento, integrata dalla documentazione reperita dal sottoscritto (All. 1-2), risulta che il debitore esecutato in forza dell'atto di donazione del 17/06/2002, trascritto a Pescara il 20/06/2002 - R.G. 9615, R.P. 6918, è diventato titolare della nuda proprietà per l'intero dell'appartamento pignorato; il donante risulta essere stato il padre del debitore esecutato, il quale si era riservato il diritto di usufrutto sua vita natural durante e, dopo di sé, alla moglie. Con un secondo atto di donazione del 22/06/2012, trascritto a Pescara il 13/07/2012 - R.G. 9435, R.P. 7149, il sig. donato al figlio anche del diritto di usufrutto sull'appartamento, fermo restando quello già riservato alla coniuge sig.ra (All. 1 - 2). Al l'appartamento pignorato era pervenuto per successione del padre sig. Roio Ferdinando giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Pescara in data 23/02/1979 (al n. 97, vol. 276), trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Pescara il 09/07/1979 al n. 4583 R.G. e al n. 3917 R.P. e successivo atto di divisione dell'08/03/1979 (notaio A. Coletti, rep. N. 91630/9490, reg. a Pescara il 22/03/1979 al n. 1589), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Pescara il 20/03/1979 al n. 1872 R.G. e al n. 1599 R.P.; al l'intero fabbricato in cui l'appartamento pignorato è ubicato apparteneva per averlo edificato nel 1964.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 04/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 02/11/2017

Reg. gen. 15099 - Reg. part. 2308

Importo: € 20.000,00

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 13/09/2022

Reg. gen. 14680 - Reg. part. 10494

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 18/04/2023

Reg. gen. 6060 - Reg. part. 4200

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pescara – Servizi di pubblicità immobiliare, risulta che: A) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di trascrizione ammonta complessivamente a Euro 294,00; B) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di iscrizione derivante da ipoteca giudiziaria ammonta allo 0,50% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di Euro 200,00, oltre all'imposta di bollo di Euro 59,00 e alla tassa ipotecaria di Euro 35,00. Detti costi possono subire variazioni a seguito di provvedimenti legislativi in materia.

Il CTU in data 05/03/2025 ha effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara una ispezione ipotecaria per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli successive al periodo di riferimento della certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo del procedimento: non sono risultate trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli in aggiunta a quelle elencate nella certificazione notarile (All. 13).

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accessi agli atti effettuati dal CTU presso l'UTC di Pescara (PE) è emerso che il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento pignorato ricade all'interno di una Sottozona del territorio comunale classificata B3 – Completamento e recupero – nella quale gli interventi edilizi sono

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.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'abitazione pignorata, il CTU ha provveduto a effettuare vari accessi agli archivi dell'Ufficio tecnico comunale di Pescara (tre accessi), all'Archivio di Stato (uno), al SUE-Sportello Tecnici (uno). Di seguito un elenco della documentazione reperita e consultata, nonché delle informazioni raccolte:

1. Archivio UTC: licenza edilizia N. 67884 del 05/02/1969 per la costruzione della recinzione del lotto sul quale è ubicato il fabbricato;
2. Archivio UTC: dichiarazione di abitabilità N. 4651 del 05/06/1964;
3. Archivio SUAP Pescara: autorizzazione edilizia N. 272/2002 del 15/04/2002 (autorizzazione alla installazione di un'antenna a servizio della rete di telefonia cellulare – Ericsson Telecomunicazioni s. p. a.);
4. Archivio SUAP Pescara: Denuncia di Inizio Attività del 15/09/2006 (realizzazione di un impianto trasmissivo per la rete di telefonia cellulare – 3lettronicaIndustriale s. p. a.);
5. Archivio SUAP Pescara: SCIA del 16/03/2016 (adeguamento degli impianti radioelettrici per la rete di telefonia cellulare – H3G s. p. a.);
6. Archivio di Stato: licenza edilizia del 22/04/1960 per la costruzione del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento pignorato;
7. SUE di Pescara - Sportello Tecnici: verifica delle condizioni di sanabilità delle irregolarità edilizie riscontrate.

Gli elaborati grafici allegati alla Licenza edilizia del 22/04/1960, confrontati con le risultanze dei rilievi metrici effettuati in occasione dei sopralluoghi del 16 e del 19 settembre 2025 (All. 14), consentono di riscontrare le seguenti difformità rispetto al progetto approvato nel 1960:

A. La difformità più rilevante consiste in un incremento della superficie coperta dal fabbricato di ca. mq 26,40 (All. 15). Tale differenza ha altresì comportato una diversa configurazione planimetrica dell'intero fabbricato e di conseguenza dell'appartamento pignorato, che ne costituisce l'intero primo piano (All. 5).

B. L'appartamento pignorato è interessato in modo specifico da difformità rispetto al progetto approvato inerenti ai tre prospetti che affacciano su Via di Sotto, sul lato verso monte e su quello posteriore del fabbricato. Sulla facciata su Via di Sotto è stato realizzato un secondo balcone, con accesso dal soggiorno, in luogo della prevista finestra; sul lato del fabbricato verso monte non sono stati realizzati i due balconi previsti in progetto; sul lato posteriore del fabbricato è stato realizzato un balcone con accesso da una camera da letto. In sostanza, i due balconi previsti in progetto sul lato monte del fabbricato sono stati spostati, uno sulla facciata su Via di Sotto e l'altro sulla facciata posteriore del fabbricato.

C. Infine, il progetto approvato prevedeva la copertura a terrazzo piano dell'intero fabbricato, mentre questa tipologia è stata realizzata solo per ca. un quarto della superficie della copertura, in corrispondenza di Via di Sotto, mentre per la restante superficie è stata realizzata una copertura a tetto a tre falde (Foto 14). Dalla lettura della relazione del servizio di vigilanza delle opere in cemento armato del Genio Civile risulta che alla data della relazione stessa (marzo 1964) la copertura a tetto fosse già esistente. Nel vano sottotetto sono stati ricavati ambienti a servizio del sottostante appartamento pignorato (Foto 16) e ai quali si accede per mezzo della gradinata che dal piano terra conduce sia all'appartamento che al sottotetto; dall'atto di divisione dell'08/03/1979 risulta che la copertura del fabbricato è di proprietà comune ed indivisa dei condomini (All. 12). Sulla parte della copertura a terrazzo è stata installata l'antenna a servizio della telefonia mobile (Foto 21), in forza

delle autorizzazioni edilizie sopra elencate.

Poiché nell'estate del 2024 sono entrate in vigore nuove norme inerenti alla sanabilità delle irregolarità edilizie (legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024"), il sottoscritto ha provveduto a verificare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Pescara - Sportello Tecnici (15/01/2015) se le nuove norme prevedono condizioni sanabilità delle irregolarità edilizie riscontrate. In effetti è emerso che tale possibilità astrattamente sussiste, ma è subordinata a un complesso di condizioni, di seguito illustrate per valutarne l'applicabilità:

1. È necessario formalizzare un accordo fra la proprietà degli immobili insistenti sulle particelle 657 e 658 (fra i quali l'appartamento pignorato) e la proprietà di quelli ubicati sulla limitrofa particella 408; obiettivo dell'accordo è di regolarizzare l'avvenuta edificazione del fabbricato a distanza inferiore ai previsti m 5,00 dal confine fra le particelle afferenti alle due proprietà. In effetti le maggiori dimensioni assunte dal fabbricato rispetto a quelle previste dal progetto approvato hanno comportato l'edificazione del muro perimetrale del fabbricato sul lato verso monte dello stesso a distanza minore di quella prescritta (All. 16-20). Si evidenzia che tale accordo non riguarda il solo appartamento pignorato, bensì l'intero fabbricato; pertanto richiede il concorso di tutti i proprietari delle unità immobiliari in esso ubicate; l'accordo ipotizzato richiede la stipula in forma scritta e la trascrizione.

2. Ai fini della sanabilità è richiesta inoltre la verifica della volumetria edificabile ed il confronto fra questa e quella effettivamente realizzata. Dalle informazioni ricevute presso lo SUE del Comune di Pescara - Sportello Tecnici risulta che il fabbricato è sanabile se il suo attuale volume (Volume costruito) risulta inferiore al Volume costruibile; quest'ultimo è pari alla Superficie del lotto moltiplicata per il coefficiente 2; la Superficie del lotto è pari alla somma delle superfici delle particelle 657 e 658, ossia mq 410 e mq 55, in totale mq 465 (All. 17-18-19); moltiplicando tale ultimo valore per il coefficiente 2 (due) il Volume costruibile risulta pertanto pari a metri cubi; tale valore è da intendersi come un volume vuoto per pieno, misurato fino all'altezza dell'intradosso del solaio di copertura. In realtà, il Volume costruito risulta essere pari a ca. metri cubi 1.710, valore quasi doppio di quello ammissibile.

3. Per quanto riguarda i costi da sostenere per sanare le irregolarità, si segnala che il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha da tempo in programma la redazione di un prezzario per il calcolo degli oneri da versare per questa tipologia di irregolarità edilizie, ma alla data della presente relazione non risultano ancora pubblicate disposizioni in materia. Anche in questo caso si evidenzia che gli eventuali oneri da versare non sono a carico soltanto del titolare dell'appartamento pignorato, bensì di tutti i proprietari delle unità immobiliari in esso ubicate.

Presso l'Ufficio tecnico comunale di Pescara è stata reperita la Dichiarazione di abitabilità del 05/06/1964 - N. Reg. 4651, inerente al fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento pignorato (All. 21).

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'appartamento pignorato costituisce una delle quattro unità immobiliari facenti parte del fabbricato (All. 6); poiché le quattro u.i. afferiscono a tre diverse proprietà, il fabbricato va considerato un condominio. Non risulta però l'esistenza di documentazione relativa alla formale costituzione del condominio, né alla nomina di un amministratore, né a deliberazioni di spese comuni ordinarie o straordinarie, né all'esistenza di un regolamento che disciplini l'uso delle parti comuni (corte circostante il fabbricato, terrazza e sottotetto, scalinata di accesso alla terrazza e al sottotetto); in conclusione, non risultano vincoli od oneri riferibili a tale condizione. Per quanto riguarda invece la presenza sul terrazzo di copertura dell'antenna a servizio della rete di telefonia mobile, dalla documentazione allegata al fascicolo del procedimento risultano esservi state controversie legali circa la ripartizione in quote fra i condomini dei canoni di affitto rinvenienti dalla presenza dell'antenna stessa.

A nome del debitore esecutato risulta registrato un contratto di locazione con WIND3 s. p. a. (con scadenza al 30/11/2026), relativo all'antenna per telefonia mobile installata sul terrazzo di copertura di proprietà comune.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico consistente nella piena proprietà di un appartamento gravato da diritto di usufrutto, ubicato al primo piano di un fabbricato in Via di Sotto, 23/3 a Pescara (PE).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via di Sotto, 23/3
Appartamento di civile abitazione costitutivo dell'intero primo piano di un fabbricato condominiale comprendente altre tre unità immobiliari (un altro appartamento e due locali commerciali, tutti al piano terra), situato nella circoscrizione Colli del Comune di Pescara (PE) - Via di Sotto, 23/3. L'appartamento pignorato ha una superficie lorda coperta di ca. mq 187,60 e risulta composto come segue: dalla scalinata interna di accesso al primo piano del fabbricato si accede a un ampio ingresso, con funzioni di disimpegno a servizio di tutti gli altri ambienti e cioè un salone dotato di balcone, un soggiorno anch'esso dotato di balcone, una cucina tre camere da letto e due bagni; altri due balconi sono accessibili uno dalla cucina e da una camera da letto e l'altro da una seconda camera da letto; la superficie totale dei quattro balconi è pari a ca. mq 23,00. Mediante la stessa scalinata prima citata si accede al piano superiore in parte coperto da un tetto a tre falde e in parte costituito da una terrazza di copertura del fabbricato; questo piano risulta essere di proprietà comune fra tutti e tre i condomini del fabbricato. Il fabbricato è di tipo isolato, ubicato su un'area cortilizia recintata, che lo circonda su tre lati; un lato del fabbricato affaccia sulla pubblica via ed è delimitato dai due ingressi, pedonale e carroia, da Via di Sotto. La tipologia edilizia è quella tipica della zona urbana e dell'epoca di costruzione (primi anni '60).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 657, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 92.256,00

Nel caso in oggetto si tratta di stimare il valore dell'appartamento pignorato, tenuto conto delle caratteristiche delle caratteristiche tecniche ed economico-giuridiche descritte nella relazione, fra le quali risaltano in modo particolare la presenza di un diritto di usufrutto e la complessa situazione urbanistico-amministrativa (difformità edilizie, incompleto accatastamento). La stima dell'appartamento pignorato è stata sviluppata individuando nel valore di mercato l'aspetto economico più rispondente alle finalità della procedura esecutiva e facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo. Si evidenzia in proposito come negli ultimi anni il mercato immobiliare in generale è stato caratterizzato da stasi nelle contrattazioni e quotazioni in costante ribasso, in conseguenza della perdurante congiuntura economica negativa. È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale; si sono ricercati i valori unitari da riferire a detto parametro mediante una approfondita analisi del locale mercato immobiliare e con il supporto delle quotazioni relative al primo semestre 2024 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, operante nell'ambito dell'Agenzia delle entrate - Uffici del Territorio - Servizi catastali. Si ritiene che nell'ambito della stima da effettuare tali quotazioni siano utilizzabili in primo luogo perché caratterizzate dai requisiti della ufficialità e della terzietà; in secondo luogo perché rappresentano il risultato di una ampia e approfondita rilevazione, che riguarda numerosi casi di compravendite effettivamente avvenute sul locale mercato immobiliare, compravendite rilevate per segmento di mercato (abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale nella 'Fascia periferica - Zona D5 - COLLE DI MEZZO, COLLI INNAMORATI E COLLI MADONNA). I risultati della rilevazione vengono presentati dall'OMI come intervallo di valori medi, in riferimento al quale il sottoscritto CTU ha stimato il valore dell'appartamento pignorato sulla base delle caratteristiche di natura tecnica, economica e giuridica dello stesso rilevate in occasione dei sopralluoghi e attraverso l'esame dei documenti allegati al fascicolo, nonché degli elementi reperiti a seguito degli accessi agli atti effettuati presso gli Uffici competenti.

Per la stima si è proceduto in due fasi: nella prima si è stimato il valore del diritto di proprietà dell'appartamento considerato come libero dall'usufrutto; in altri termini, si è tenuto conto in modo particolare dei fattori tecnico-economici elencati di seguito.

FATTORI A INFLUENZA POSITIVA SUL VALORE DELL'APPARTAMENTO:

- Ubicazione in zona semi-centrale del tessuto urbanistico, prospiciente una importante arteria urbana;
- Tipologia edilizia del fabbricato (isolato, due soli piani, lotto recintato);
- Disponibilità di parti comuni (terrazzo, corte circostante al fabbricato);
- Conformazione planimetrica dell'appartamento razionale;
- Ampia superficie abitabile;
- Locali dotati di adeguata luminosità;
- Dotazione di due bagni;
- Immobile provvisto di certificazione di agibilità.

FATTORI A INFLUENZA NEGATIVA SUL VALORE DELL'APPARTAMENTO:

- Età del fabbricato (edificazione prima metà anni '60);
- Tipologia edilizia non di pregio;
- Struttura non in cemento armato (territorio di Pescara in zona sismica di secondo grado a seguito emanazione DGR n. 425 del 15 luglio 2024; ciò comporta implicazioni notevoli anche in tema di condono edilizio);
- Stato di conservazione e manutenzione generale mediocre (necessità di consistenti lavori di manutenzione straordinaria per i balconi e per eliminare le infiltrazioni di umidità dal terrazzo comune);
- Finiture interne non di pregio;
- Immobile sprovvisto di garage;
- Ridotte dimensione del cortile ai fini della utilizzabilità a parcheggio per le auto;
- Appartamento facente parte di un condominio;

- Mancanza di una regolare costituzione del condominio (nomina amministratore, predisposizione di un regolamento per l'uso delle parti comuni e di tabelle millesimali);
- Necessità di definire le questioni legate alla presenza dell'antenna sul terrazzo comune, in ordine sia alla gestione degli aspetti tecnici legati alla sua presenza, sia alla ripartizione dei canoni di locazione;
- Necessità di regolarizzare gli aspetti catastali;
- Necessità di regolarizzare/eliminare le rilevanti difformità e irregolarità edilizie esistenti.

Per l'appartamento pignorato è stato così stimato un valore unitario, riferito al parametro superficie lorda convenzionale, di Euro/mq 600,00.

Nella seconda fase della stima si è tenuto conto della presenza del diritto di usufrutto gravante sull'appartamento a favore della madre del debitore esecutato; a tal fine il sottoscritto ha ritenuto di poter quantificare tale condizione facendo ricorso alla tabella delle percentuali per il calcolo dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà ai fini fiscali in vigore per il 2025 (All. 22). Poiché l'usufruttuaria è nata il 26/06/1936, la medesima ha compiuto 86 anni; dalla tabella allegata risulta che il suo diritto è pari al 20% del diritto di piena proprietà; il valore unitario stimato deve di conseguenza essere ridotto della percentuale indicata. Si perviene pertanto a un valore unitario definitivo di Euro/mq 480,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via di Sotto, 23/3	192,20 mq	480,00 €/mq	€ 92.256,00	100,00%	€ 92.256,00
Valore di stima:					€ 92.256,00

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 15/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. D'Auro Mario

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ALLEGATI**

1. Donazione 2002;
- 1bis. Nota trascr. RP 6918 donazione 2002;
2. Donazione 2012;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

16 di 20

2bis. Nota trascr. RP 7149 donazione 2012;

3. Visura catastale storica sub. 4;
4. Planimetria catastale sub. 4;
5. Planimetria stato di fatto appartamento;
6. Elenco immobili;
7. Stralcio mappa fg. 11;
8. Certif. stato civ. residenza st. famiglia;
9. Comunicazione Agenzia Entrate;
10. Contratto WIND3 spa;
11. Registrazione contratto WIND3 spa;
12. Atto divisione 8.3.1979;
13. Ispezione ipotecaria;
14. Verbali sopralluoghi CTU;
15. Differenze superficie coperta fabbricato;
16. Distanze tra fabbricato e recinzione;
17. Visura p.lla 657;
18. Visura p.lla 658;
19. Visura p.lla 658 – ente urbano;
20. Distanze tra fabbricato e recinzione-confine catastale;
21. Dichiarazione di abitabilità;
22. Tabelle calcolo usufrutto;
23. FOTOGRAFIE 1-21.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via di Sotto, 23/3
Appartamento di civile abitazione costitutivo dell'intero primo piano di un fabbricato condominiale comprendente altre tre unità immobiliari (un altro appartamento e due locali commerciali, tutti al piano terra), situato nella circoscrizione Colli del Comune di Pescara (PE) - Via di Sotto, 23/3. L'appartamento pignorato ha una superficie lorda coperta di ca. mq 187,60 e risulta composto come segue: dalla scalinata interna di accesso al primo piano del fabbricato si accede a un ampio ingresso, con funzioni di disimpegno a servizio di tutti gli altri ambienti e cioè un salone dotato di balcone, un soggiorno anch'esso dotato di balcone, una cucina tre camere da letto e due bagni; altri due balconi sono accessibili uno dalla cucina e da una camera da letto e l'altro da una seconda camera da letto; la superficie totale dei quattro balconi è pari a ca. mq 23,00. Mediante la stessa scalinata prima citata si accede al piano superiore in parte coperto da un tetto a tre falde e in parte costituito da una terrazza di copertura del fabbricato; questo piano risulta essere di proprietà comune fra tutti e tre i condomini del fabbricato. Il fabbricato è di tipo isolato, ubicato su un'area cortilizia recintata, che lo circonda su tre lati; un lato del fabbricato affaccia sulla pubblica via ed è delimitato dai due ingressi, pedonale e carraio, da Via di Sotto. La tipologia edilizia è quella tipica della zona urbana e dell'epoca di costruzione (primi anni '60). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 657, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: A seguito degli accessi agli atti effettuati dal CTU presso l'UTC di Pescara (PE) è emerso che il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento pignorato ricade all'interno di una Sottozona del territorio comunale classificata B3 - Completamento e recupero - nella quale gli interventi edilizi sono normati dall'Art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via di Sotto, 23/3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 657, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	192,20 mq
Stato conservativo:	In occasione dei sopralluoghi del 28/05/2024 e del 16/09/2024 non sono state rilevate lesioni visibili alle parti strutturali dell'appartamento pignorato; lo stato di conservazione generale dello stesso può definirsi mediocre, a causa di: A) una infiltrazione di umidità visibile tra la parete e il soffitto del salone (Foto 10); B) i frontalini dei balconi che affacciano su Via di Sotto, sia al primo piano che del terrazzo di copertura, manifestano un evidente stato di degrado e ammaloramento, con distacco dell'intonaco (verosimilmente causato da infiltrazioni di acqua) (Foto 11); tale condizione richiede urgenti e indifferibili lavori di manutenzione straordinaria, anche per i pericoli rappresentati per il transito sul sottostante marciapiede e per i locali commerciali al piano terra; C) il precario stato della copertura del fabbricato (parte comune), sia della porzione a terrazza (Foto 12), che della porzione di copertura a tetto (Foto 13). Si evidenzia che, per quanto osservato, lo stato attuale del fabbricato - di cui l'appartamento pignorato rappresenta l'intero primo piano - denota uno stato di scarsa manutenzione, tanto più marcato in considerazione della risalente epoca di costruzione (prima metà degli anni '60).		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione costitutivo dell'intero primo piano di un fabbricato condominiale comprendente altre tre unità immobiliari (un altro appartamento e due locali commerciali, tutti al piano terra), situato nella circoscrizione Colli del Comune di Pescara (PE) - Via di Sotto, 23/3. L'appartamento pignorato ha una superficie lorda coperta di ca. mq 187,60 e risulta composto come segue: dalla scalinata interna di accesso al primo piano del fabbricato si accede a un ampio ingresso, con funzioni di disimpegno a servizio di tutti gli altri ambienti e cioè un salone dotato di balcone, un soggiorno anch'esso dotato di balcone, una cucina tre camere da letto e due bagni; altri due balconi sono accessibili uno dalla cucina e da una camera da letto e l'altro da una seconda camera da letto; la superficie totale dei quattro balconi è pari a ca. mq 23,00. Mediante la stessa scalinata prima citata si accede al piano superiore in parte coperto da un tetto a tre falde e in parte costituito da una terrazza di copertura del fabbricato; questo piano risulta essere di proprietà comune fra tutti e tre i condomini del fabbricato. Il fabbricato è di tipo isolato, ubicato su un'area cortilizia recintata, che lo circonda su tre lati; un lato del fabbricato affaccia sulla pubblica via ed è delimitato dai due ingressi, pedonale e carraio, da Via di Sotto. La tipologia edilizia è quella tipica della zona urbana e dell'epoca di costruzione (primi anni '60).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 02/11/2017
Reg. gen. 15099 - Reg. part. 2308
Importo: € 20.000,00

Con

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 18/04/2023
Reg. gen. 6060 - Reg. part. 4200

Formalità a carico della procedura