
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Michetti Rosalia, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.400,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 24/09/2024, la sottoscritta Arch. Michetti Rosalia, con studio in Via Ariosto, 43 - 65122 - Pescara (PE), email r.lia.michetti@gmail.com, PEC rosalia.michetti@archiworldpec.it, Tel. 3289591512 - 0859141162, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Via Martiri Pennesi n.12

Porzione di fabbricato indipendente avente accesso da Via Martiri Pennesi, costituito da vano scala d'ingresso al piano terra ovvero rialzato e appartamento al piano primo in fase di ristrutturazione, suddiviso internamente in soggiorno soppalcabile con angolo cottura, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno. L'immobile si presenta al grezzo e privo di tutti gli infissi, provvisto di impianti sotto traccia non ancora funzionanti poiché da completare. Allo stato attuale è presente il massetto di pavimentazione, in alcuni punti non ancora ultimato, e l'intonaco parietale al civile; mancano, invece, la pavimentazione e i rivestimenti, gli apparecchi igienico-sanitari, tutte le opere di completamento degli impianti, ivi compresi gli elementi radianti e la caldaia.

Il bene pignorato è posto all'interno del centro storico e in zona prossima ad area a parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/11/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Stefania di Filippo, in qualità di Custode giudiziario nominato dal G.E. del Tribunale di Pescara

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Via Martiri Pennesi n.12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come da certificazione notarile in atti; si rileva, tuttavia, che dalla suddetta certificazione non risulta presente formale atto di accettazione tacita di eredità relativamente alla quota di proprietà pari a 1/2 acquisita dalla debitrice eseguita per successione da **** Omissis ****.

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 debitrice eseguita, che nell'atto notarile di compravendita Notar Erminia Amicarelli del 04/12/2006 si dichiara di stato civile libero, risulta coniugata dal 29/05/2009 con **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Via Martiri Pennesi, vicolo laterale, Via Montelauro, proprietà **** Omissis **** (u.i.u. in C.F. al Foglio 10 particella 282 subalterni 4-6-7) e proprietà **** Omissis **** (u.i.u. in C.F. al Foglio 10 particella 282 subalterno 5), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	3,82 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza riportata per l'unità immobiliare pignorata deve intendersi come media fra la massima di 4,85 m e la minima di 2,78 m (altezza media approssimata per eccesso alla terza cifra dopo la virgola), in considerazione però del fatto che le altezze utili interne sono state misurate con strumento laser dal massetto di pavimentazione e non dal pavimento poiché allo stato attuale il bene risulta al grezzo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 282, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 112,07 Piano T
Dal 15/02/2004 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 282, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 112,07 Piano T
Dal 04/12/2006 al 27/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 282, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 112,07 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	282	3		A4	1	3,5 vani	86 mq	112,07 €	T	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato risulta al grezzo, con impianti da ultimare e privo di infissi, e pertanto lo stato conservativo interno non risulta definibile; quanto all'esterno, invece, lo stato di conservazione complessivo del fabbricato di cui è porzione risulta pressoché nella norma.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni su cui il bene pignorato vanta proporzionali corrispondenti diritti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: prevalente a S-O.

Altezza interna utile: media di m.3,82.

Fondazioni: in muratura di mattoni.

Str. verticali: in muratura di mattoni, in normali condizioni di conservazione per quanto rilevabile de visu in assenza di lesioni o cavillature nell'intonaco.

Solai: solaio d'interpiano in comune con unità immobiliare sottostante, verosimilmente in legno/putrelle e laterizi.

Copertura: in legno e laterizi a vista all'intradosso, in ottime condizioni di conservazione poiché di recente rifatta ovvero restaurata.

Manto di copertura: in coppi.

Pareti esterne ed interne: pareti interne ed esterne intonacate, quest'ultime tinteggiate in condizioni di conservazione pressoché normali.

Pavimentazione interna: assente con massetto di pavimentazione completamente rifatto e solo in alcuni punti ancora da completare.

Infissi esterni ed interni: assenti.

Scale: interne ancora da completare per rifinitura, verosimilmente costituite da gradini incastrati nella muratura perimetrale portante.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti tutti gli impianti, di recente rifacimento e sottotraccia, da completare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta libero; per esso, del resto, non risultano registrati contratti in essere di locazione, comodato o altra limitazione d'uso, come da attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pescara e pervenuta alla sottoscritta a mezzo p.e.c. in data 25/10/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 26/09/1960 al 15/02/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Notaio Angelo Acerbo	26/09/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Teramo	25/10/1960	8728	7618
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Penne	08/10/1960	143	
Dal 15/02/2004 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Denuncia di successione (con accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14/10/2004, trascritta il 20/10/2004 ai nn. 17160 R.G. e 11704 R.P.)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	08/11/2006	24131	14880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	03/10/2006	62	45
Dal 04/12/2006	**** Omissis ****	compravendita, con Nota di rettifica a precedente per dati errati di individuazione immobile trascritta in data 26/06/2019 al n.9442 R.G. e al n. 6661 R.P.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Erminia Amicarelli	04/12/2006	96527	16602
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	11/12/2006	26436	16464
		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.

Da ispezione ipotecaria effettuata in data 08/01/2025, non si sono rilevati altri atti successivi al pignoramento. Si precisa, altresì, che dalla certificazione notarile agli atti risulta mancante atto di accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, di cui alla Denuncia di successione più sopra riportata.

Quanto all'erronea individuazione dell'immobile compravenduto nella Nota di trascrizione dell'11/12/2006 di cui ai nn.16464/26436 RP/RG poi rettificata, essa riguardava l'ubicazione del bene pignorato in Penne (PE) anziché in Loreto Aprutino (PE).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 11/12/2006
Reg. gen. 26437 - Reg. part. 6317
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Erminia Amicarelli
Data: 04/12/2006
N° repertorio: 96528
N° raccolta: 16603

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 29/04/2024
Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4569
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l' Agenzia delle entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'esborso di una somma complessivamente pari a 329 €, come da importi per singola formalità da cancellare che di seguito si riportano:

-annotazione per cancellazione ipoteca volontaria iscritta in data 11/12/2006 di cui al n. 6317 R.P.= 35,00 €;

-annotazione per cancellazione pignoramento immobiliare trascritto in data 29/04/2024 al n. 4569 R.P.= 294,00 €.

Si precisa che l'ipoteca volontaria di cui più sopra, come derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in Pescara alla data dell'11/12/2006 ai nn. 6317 R.P. e 26437 R.G., dal certificato notarile agli

aste giudiziarie

aste giudiziarie

aste giudiziarie

atti risulterebbe gravare su immobile riportato nel Catasto fabbricati di Penne (PE) e non di Loreto Aprutino (PE) con i medesimi dati catastali del bene pignorato (come da originaria errata Nota di trascrizione dell'atto di provenienza in favore dell'esecutata poi rettificata dal Notaio Erminia Amicarelli in data 26/06/2019 senza relativa rettifica della Nota di iscrizione); tale erronea identificazione contenuta all'interno della Nota di iscrizione ipotecaria, tuttavia, contrasta con la corretta ubicazione del bene in Loreto Aprutino (PE) riportata nel contratto di mutuo prodotto agli atti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile.

aste giudiziarie

aste giudiziarie

Il fabbricato di cui il bene pignorato é parte risulta esistente almeno dall'anno 1939, come da planimetria catastale recante data di presentazione del 29/12/1939; esso, pertanto, risulta preesistente all'entrata in vigore sia della Legge n.1150/1942 sia della Legge n.765/1967 ovvero non necessitante di titolo abilitativo originario.

Da ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Loreto Aprutino (PE), in data successiva alla costruzione del fabbricato di cui sopra per la porzione immobiliare pignorata in specifico sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione Edilizia n. 129 del 23/12/1989, di cui alla pratica n. 128 del 18/12/1989 di protocollo n. 10807, rilasciata a **** Omissis **** per rifacimento copertura di fabbricato sito in Loreto aprutino alla Via Martiri Pennesi, distinto nel Catasto fabbricati al foglio 10 con particella 282;

-D.I.A. n. Prot. 13324 del 24/10/2006 presentata da **** Omissis **** e **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria su fabbricato in Loreto Aprutino (PE) alla Via Martiri Pennesi, identificato nel Catasto fabbricati al foglio 10 con particella 282 subb. 1-2-3, particella 499 sub. 3 e particella 636 sub.2;

-D.I.A. n. 4998 del 23/04/2007 presentata da **** Omissis **** per restauro fabbricato in Loreto Aprutino (PE) alla Via Martiri Pennesi, distinto nel Catasto fabbricati al Foglio 10 particella 282 subalterno 3.

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.

Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è nel complesso conforme a quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio abilitativo, a meno della realizzazione di piccolo ripostiglio prossimo alla scala di accesso al primo piano che non è presente nei grafici di progetto dello stato da modificare allegati alla

D.I.A. n. 4998/2007; nel caso il futuro acquirente non intendesse demolire tale ripostiglio, pertanto, occorre presentare C.I.L.A. a sanatoria previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale preposto alla regolamentazione dell'attività edilizia sul territorio, in base alla normativa edilizia aggiornata vigente. Si precisa che, una volta ultimati tutti i lavori, il bene necessita di S.C.Agi per l'abitabilità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Via Martiri Pennesi n.12
Porzione di fabbricato indipendente avente accesso da Via Martiri Pennesi, costituito da vano scala d'ingresso al piano terra ovvero rialzato e appartamento al piano primo in fase di ristrutturazione, suddiviso internamente in soggiorno soppalcabile con angolo cottura, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno. L'immobile si presenta al grezzo e privo di tutti gli infissi, provvisto di impianti sotto traccia non ancora funzionanti poiché da completare. Allo stato attuale è presente il massetto di pavimentazione, in alcuni punti non ancora ultimato, e l'intonaco parietale al civile; mancano, invece, la pavimentazione e i rivestimenti, gli apparecchi igienico-sanitari, tutte le opere di completamento degli impianti, ivi compresi gli elementi radianti e la caldaia. Il bene pignorato è posto all'interno del centro storico e in zona prossima ad area a parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 282, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 34.000,00

Si precisa che a fini di valutazione, essendo l'immobile in fase di ristrutturazione ancora al grezzo poiché mancante di tutte le finiture e gli infissi, con l'impiantistica da completare, si è fatto riferimento alle tabelle CRESME per la zona specifica di Loreto Aprutino relative ai costi medi dell'edilizia al nuovo e dell'edilizia per rinnovo. Il valore unitario ottenuto per differenza, incrementato per proporzionali corrispondenti diritti vantati sull'area di sedime, è stato poi confrontato con il valore unitario medio immobiliare del mercato locale relativo a beni di vecchia costruzione in centro storico da ristrutturare, ottenendo un valore medio al metro quadrato che può ritenersi attendibile a fini di vendita del compendio pignorato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Loreto Aprutino (PE)	85,00 mq	400,00 €/mq	€ 34.000,00	100,00%	€ 34.000,00

- Via Martiri Pennesi n.12				
				Valore di stima: € 34.000,00

Valore di stima: € 34.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Approntamento pratica di C.I.L.A. a sanatoria e S.C.Agi a lavori ultimati, comprensiva di spese ed oneri, a forfait	2000,00	€
Approntamento pratica di aggiornamento planimetria catastale tramite DOCFA comprensiva di spese, a forfait	600,00	€

Valore finale di stima: € 31.400,00

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 05/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Michetti Rosalia

✓N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo

✓N° 2 Estratti di mappa - Stralcio della mappa catastale per individuazione del fabbricato in cui il bene ignorato è posto

✓N° 3 Visure e schede catastali - visura storica catastale dell'area di insistenza e pertinenza del fabbricato in cui il bene pignorato è posto (Aggiornamento al 27/09/2024)

✓N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica catastale dell'appartamento pignorato (Aggiornamento al 7/09/2024)

✓N° 5 Visure e schede catastali - Elenco subalterni della particella 282 del Foglio 10 del Comune di Loreto Aprutino (PE)

✓N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale ultima dell'appartamento pignorato

✓N° 7 Altri allegati - Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto dell'immobile pignorato

✓N° 8 Titoli edilizi - Ultimo titolo abilitativo edilizio costituito da D.I.A. n. 4998 del 18/05/2007 di cui al protocollo n 6110

✓N° 9 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notar Erminia Amicarelli del 4/12/2006 di cui al n.96527 di repertorio e al n. 16602 di raccolta

✓N° 10 subb. a-b Atto di provenienza - Copia denuncia di successione del 15/02/2004, registrata a Pescara il 3/10/2006 al n. 62/45 e Nota di trascrizione dell'8/11/2006 di cui al n. 24131 R.G. e n. 14880 R.P.

✓N° 11 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per accertamento atti successivi al pignoramento immobiliare (Aggiornamento al 08/01/2025)

✓N° 12 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia della debitrice esecutata

✓N° 13 Altri allegati - Estratto dell'atto di matrimonio della debitrice esecutata

✓N° 14 Altri allegati - Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pescara circa l'inesistenza di contratti di locazione o altra limitazione d'uso gravanti su bene pignorato

✓N° 15 subb. a-b Altri allegati - Tabelle CRESME del costomediodell'edilizia al nuovoovvero a completaristrutturazione e del costo per ultimazionelavori di ristrutturazione, valide per immobiliubicati in Loreto Aprutino (PE)

✓N° 16 Foto - Documentazione fotografica costituita da n.14 foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Via Martiri Pennesi n.12
Porzione di fabbricato indipendente avente accesso da Via Martiri Pennesi, costituito da vano scala d'ingresso al piano terra ovvero rialzato e appartamento al piano primo in fase di ristrutturazione, suddiviso internamente in soggiorno soppalcabile con angolo cottura, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno. L'immobile si presenta al grezzo e privo di tutti gli infissi, provvisto di impianti sotto traccia non ancora funzionanti poiché da completare. Allo stato attuale è presente il massetto di pavimentazione, in alcuni punti non ancora ultimato, e l'intonaco parietale al civile; mancano, invece, la pavimentazione e i rivestimenti, gli apparecchi igienico-sanitari, tutte le opere di completamento degli impianti, ivi compresi gli elementi radianti e la caldaia. Il bene pignorato è posto all'interno del centro storico e in zona prossima ad area a parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 282, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 31.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Via Martiri Pennesi n.12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 282, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato risulta al grezzo, con impianti da ultimare e privo di infissi, e pertanto lo stato conservativo interno non risulta definibile; quanto all'esterno, invece, lo stato di conservazione complessivo del fabbricato di cui è porzione risulta pressoché nella norma.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato indipendente avente accesso da Via Martiri Pennesi, costituito da vano scala d'ingresso al piano terra ovvero rialzato e appartamento al piano primo in fase di ristrutturazione, suddiviso internamente in soggiorno soppalcabile con angolo cottura, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno. L'immobile si presenta al grezzo e privo di tutti gli infissi, provvisto di impianti sotto traccia non ancora funzionanti poiché da completare. Allo stato attuale è presente il massetto di pavimentazione, in alcuni punti non ancora ultimato, e l'intonaco parietale al civile; mancano, invece, la pavimentazione e i rivestimenti, gli apparecchi igienico-sanitari, tutte le opere di completamento degli impianti, ivi compresi gli elementi radianti e la caldaia. Il bene pignorato è posto all'interno del centro storico e in zona prossima ad area a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero Per l'immobile pignorato non risultano registrati contratti in essere di locazione, comodato o altralimitazione d'uso, come da attestazione rilasciata dall' Agenzia delle Entrate di Pescara e pervenuta alla sottoscritta a mezzo p.e.c. in data 25/10/2024.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 11/12/2006

Reg. gen. 26437 - Reg. part. 6317

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio Erminia Amicarelli

Data: 04/12/2006

N° repertorio: 96528

N° raccolta: 16603

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 29/04/2024

Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4569

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura