TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Ovidio Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2023 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

Con l'intervento di

Omissis

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 3
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Stato conservativo 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riserve e particolarità da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2023 del R.G.E. 14
Lotto Unico 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15
Allegati 16

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

INCARICO

In data 11/04/2024, il sottoscritto Ing. D'Ovidio Nicola, con studio in Via del Santuario, 137 - 65125 - Pescara (PE), email nidovid@libero.it, PEC nicola.dovidio@ingpec.it, Tel. 085 411 716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2024 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 Scafa (PE) - Vico Teramo n. 1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al primo piano di Vico Teramo n. 1, Scafa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Vico Teramo n. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Omissis

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

Omissis

Nell'allegato atto di provenienza (compravendita del 2008), gli esecutati hanno dichiarato di essere coniugi in regime di comunione legale di beni. Anche nell'allegata nota di trascrizione del detto atto di provenienza gli esecutati risultano in regime di comunione legale dei beni.
Tuttavia, come risulta dalla dichiarazione resa dall'Ufficiale di stato civile delegato del Comune di Scafa in data 22/04/2024 (pure allegata alla presente relazione), non risulta trascritto alcun estratto di matrimonio tra gli esecutati, per cui questo "non risulta tra i registri di stato civile" del Comune di Scafa.

CONFINI

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

L'immobile confina con vano scala, corso I maggio e Vico Teramo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,40 mq	45,80 mq	1	45,80 mq	2,80 m	1
Balcone	3,40 mq	4,30 mq	0,30	1,29 mq	2,80 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**47,09 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**47,09 mq**		

L'altezza indicata è un'altezza media (hmin 2,50 m - hmax 3,20 m). I locali infatti hanno altezza diversa vista la presenza di gradini interni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/07/1994** al **14/06/1999**	***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 65, Sub. 12 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 126,53 Piano 1
Dal **14/06/1999** al **24/09/2005**	***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 65, Sub. 12 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 126,53 Piano 1
Dal **24/09/2005** al **24/09/2005**	***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 65, Sub. 12 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 126,53 Piano 1
Dal **24/09/2005** al **25/09/2005**	***Omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 65, Sub. 12 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 126,53 Piano 1
Dal **25/09/2005** al	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 65, Sub. 12

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

26/01/2008		Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 126,53 Piano 1
Dal **26/01/2008** al **03/03/2009**	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 65, Sub. 12 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 126,53 Piano 1
Dal **03/03/2009** al **09/11/2015**	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 65, Sub. 12 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **16/09/2024**	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 65, Sub. 12 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 177,14 Piano 1
Dal **16/09/2024**	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 65, Sub. 13 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 177,14 Piano 1

I titolari catastali corrispondono agli attuali titolari reali.

L'immobile oggetto di esecuzione è ora sub 13 (e non più sub 12) a seguito della variazione catastale proposta dallo scrivente CTU autorizzata dal GE in data 21/06/2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	65	13		A4	3	3,5 vani	45 mq	177,14 €	1	

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

L'immobile oggetto di esecuzione è ora sub 13 (e non più sub 12) a seguito della variazione catastale proposta dallo scrivente CTU autorizzata dal GE in data 21/06/2024.

Corrispondenza catastale

Nei sopralluoghi effettuati nell'appartamento pignorato il sottoscritto CTU ha rilevato delle discordanze tra lo stato di fatto (corrispondente al progetto allegato al permesso di costruire n. 32 del 17/11/2009) e la planimetria ultima presente in catasto, si è quindi provveduto alla relativa variazione catastale depositata in data 15/09/2024 prot. n. PE0091193 come da autorizzazione del GE del 21/06/2024 (in allegato la planimetria catastale aggiornata).

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

PRECISAZIONI

Come indicato anche nella sezione "Provenienza ventennale", l'atto di provienenza (compravendita del 2008) viene allegato alla presente relazione. Nella nota di trascrizione del detto atto vengono indicati quali dante causa ***Omissis*** (proprietario per 2/18), ***Omissis*** (proprietaria per 2/18), ***Omissis*** (proprietaria per 2/18), ***Omissis*** (proprietario per 2/18), ***Omissis*** (proprietario per 2/18), ***Omissis*** (proprietaria per 2/18), ***Omissis*** (proprietaria per 2/18), ***Omissis*** (proprietario per 1/18), ***Omissis*** (proprietario per 2/18), ***Omissis*** (proprietario per 1/54), ***Omissis*** (proprietario per 1/54), ***Omissis*** (proprietario per 1/54).

Tuttavia, quanto ai passaggi di proprietà precedenti il detto atto di compravendita, risultano trascritte **SOLAMENTE** due denunce di successione mortis causa (trascrizioni riportate nella tabella delle provenienze ventennali e le cui note si allegano alla presente relazione): una di ***Omissis*** (deceduto il 07/12/1967, all'epoca proprietario per 1/9) in favore di ***Omissis*** (proprietaria per 1/27), ***Omissis*** (proprietario per 1/27) e ***Omissis*** (proprietaria per 1/27) e l'altra di ***Omissis*** (deceduta il 15/04/2000, all'epoca proprietaria per 1/18), in favore di ***Omissis*** (proprietario per 1/54), ***Omissis*** (proprietario per 1/54) e ***Omissis*** (proprietario per 1/54).
Non risultano trascritti gli atti con i quali gli altri venditori sono divenuti proprietari del bene.

Dalla visura catastale storica, risultano depositate presso l'Agenzia del Territorio:
- voltura n. 303.1/2005 per denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 14/06/1999;
- voltura n. 6646.1/2006 per denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 24/09/2005;
- voltura n. 6648.1/2006 per denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 24/09/2005;
- voltura n. 6718.1/2006 per denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 25/09/2005.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è scarso: l'immobile è adibito ormai a deposito, le pareti necessitano di ritenteggiatura, vi è una infiltrazione nella cameretta che l'esecutato si era impegnato a riparare (v. l'allegato verbale di accesso n. 2), necessitano di interventi non urgenti altresì le scale di accesso, il bagno e la pavimentazione del balcone.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Esposizione: Sud-Est
Altezza interna utile: hmedia 2,80 (hmin 2,50 m - hmax 3,20 m)
Str. verticali: Muratura portante
Pareti esterne ed interne: Intonacate e verniciate
Pavimentazione interna: Gres
Infissi esterni ed interni: Legno ed alluminio
Impianto elettrico, idrico, citofonico e fognario presenti, mentre non è presente l'impianto termico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è adibito perlopiù a deposito da parte degli esecutati. Non è quindi da questi abitato ma dovrà essere sgomberato in occasione della vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td>Dal 25/07/1994 al 14/06/1999</td><td>***Omissis***</td><td>Non è stato rinvenuto il relativo atto di trasferimento. I dati riportati risultano dalla visura storica sull'immobile eseguita presso l'Agenzia del Territorio.</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 14/06/1999 al 24/09/2005</td><td rowspan="6">***Omissis***</td><td>denuncia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 14/06/1999</td></tr>
<tr><td><table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 24/09/2005 al 24/09/2005</td><td rowspan="6">***Omissis***</td><td>denuncia di successione a causa di morte di ***Omissis***</td></tr>
<tr><td><table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
</table></td></tr>
</table>

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

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/09/2005** al **25/09/2005**	***Omissis***	**denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis***			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/09/2005		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/09/2005** al **26/01/2008**	***Omissis***	**Denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis***			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/05/2006** al **26/01/2008**	***Omissis***	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro Velletri (RM)	23/05/2006	8/532	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	04/09/2006	19056	12118
		Registrazione			

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

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal
23/05/2006
al
26/01/2008</td><td rowspan="11">***Omissis***</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro Velletri (RM)</td><td>23/05/2006</td><td>7/532/6</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pescara</td><td>13/03/2008</td><td>4292</td><td>2754</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal
26/01/2008</td><td rowspan="11">***Omissis***</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio D'Ambrosio Massimo</td><td>26/01/2008</td><td>103465</td><td>19258</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pescara</td><td>13/02/2008</td><td>2340</td><td>1569</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Pescara</td><td>11/02/2008</td><td>2108</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

L'atto di provienenza (compravendita del 2008) viene allegato alla presente relazione. Nella nota di trascrizione del detto atto vengono indicati quali dante causa ***Omissis*** (proprietario per 2/18), ***Omissis*** (proprietaria per 2/18), ***Omissis*** (proprietaria per 2/18), ***Omissis*** (proprietario per 2/18), ***Omissis*** (proprietario per 2/18), ***Omissis*** (proprietaria per 2/18), ***Omissis*** (proprietaria per 2/18), ***Omissis*** (proprietario per 1/18), ***Omissis*** (proprietario per 2/18), ***Omissis*** (proprietario per 1/54), ***Omissis*** (proprietario per 1/54), ***Omissis*** (proprietario per 1/54).

Tuttavia, quanto ai passaggi di proprietà precedenti il detto atto di compravendita, risultano trascritte **SOLAMENTE** due denunce di successione mortis causa (trascrizioni riportate nella tabella delle provenienze ventennali e le cui note si allegano alla presente relazione): una di ***Omissis*** (deceduto il 07/12/1967, all'epoca proprietario per 1/9) in favore di ***Omissis*** (proprietaria per 1/27), ***Omissis*** (proprietario per 1/27) e ***Omissis*** (proprietaria per 1/27) e l'altra di ***Omissis*** (deceduta il 15/04/2000, all'epoca proprietaria per 1/18), in favore di ***Omissis*** (proprietario per 1/54), ***Omissis*** (proprietario per 1/54) e ***Omissis*** (proprietario per 1/54).
Non risultano trascritti gli atti con i quali gli altri venditori sono divenuti proprietari del bene.
Dalla visura catastale storica, risultano depositate presso l'Agenzia del Territorio:
- voltura n. 303.1/2005 per denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 14/06/1999;
- voltura n. 6646.1/2006 per denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 24/09/2005;
- voltura n. 6648.1/2006 per denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 24/09/2005;
- voltura n. 6718.1/2006 per denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 25/09/2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Pescara il 13/02/2008
  Reg. gen. 2341 - Reg. part. 395
  Quota: 1/1
  Importo: € 85.500,00
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 57.000,00
  Spese: € 28.500,00
  Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo
  Data: 26/01/2008
  N° repertorio: 103466
  N° raccolta: 19259

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pescara il 04/08/2023
  Reg. gen. 12324 - Reg. part. 8693
  Quota: 1/1
  A favore di ***Omissis***

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

Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona B1 del PRG del Comune di Scafa, normata dall'art. 17 delle relative NTA.

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.

Nell'atto di provenienza (compravendita del 2008) allegato alla presente relazione i venditori hanno dichiarato "che le opere di costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente compravendita, sono state iniziate prima del 1° Settembre 1967. Dichiarano, altresì, che la stessa non è comunque interessata da ulteriori previsioni di sanatoria di cui alla predetta legge n. 47/1985 e successive disposizioni".
La costruzione dell'immobile ante 1967 è confermata anche dal primo accatastamento rinvenuto presso l'Agenzia del Territorio datato 09/12/1939 (si allega la relativa planimetria), oltre che dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Scafa, il quale, in esito alla richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente CTU ha dichiarato che "la costruzione originaria dell'immobile risule intorno agli anni 1930/1940" (cfr. l'allegata dichiarazione).
Dal detto accesso agli atti, sono stati reperiti i seguenti titoli edizili (che vengono allegati alla presente relazione):

- DIA prot. n. 5169 del 28/07/2008
- Permesso di Costruire n. 32 del 17/11/2009.

Lo stato di fatto risulta conforme all'ultimo progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto della presente esecuzione non ricade in condominio.

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, oltre che delle valutazioni OMI, 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 cosi costituito:

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Vico Teramo n. 1
  Trattasi di appartamento posto al primo piano di Vico Teramo n. 1, Scafa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 65, Sub. 13, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 30.608,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Scafa (PE) - Vico Teramo n. 1	47,09 mq	650,00 €/mq	€ 30.608,50	100,00%	€ 30.608,50
				Valore di stima:	€ 30.608,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come indicato anche nella sezione "Provenienza ventennale", l'atto di provienenza (compravendita del 2008) viene allegato alla presente relazione. Nella nota di trascrizione del detto atto vengono indicati quali dante causa ***Omissis*** (proprietario per 2/18), ***Omissis*** (proprietaria per 2/18), ***Omissis*** (proprietaria per 2/18), ***Omissis*** (proprietario per 2/18), ***Omissis*** (proprietario per 2/18), ***Omissis*** (proprietaria per 2/18), ***Omissis*** (proprietaria per 2/18), ***Omissis*** (proprietario per 1/18), ***Omissis*** (proprietario per 2/18), ***Omissis*** (proprietario per 1/54), ***Omissis*** (proprietario per 1/54), ***Omissis*** (proprietario per 1/54).

Tuttavia, quanto ai passaggi di proprietà precedenti il detto atto di compravendita, risultano trascritte **SOLAMENTE** due denunce di successione mortis causa (trascrizioni riportate nella tabella delle provenienze ventennali e le cui note si allegano alla presente relazione): una di ***Omissis*** (deceduto il 07/12/1967, all'epoca proprietario per 1/9) in favore di ***Omissis*** (proprietaria per 1/27), ***Omissis*** (proprietario per 1/27) e ***Omissis*** (proprietaria per 1/27) e l'altra di ***Omissis*** (deceduta il 15/04/2000, all'epoca proprietaria per 1/18), in favore di ***Omissis*** (proprietario per 1/54), ***Omissis*** (proprietario per 1/54) e ***Omissis*** (proprietario per 1/54).
Non risultano trascritti gli atti con i quali gli altri venditori sono divenuti proprietari del bene.

Dalla visura catastale storica, risultano depositate presso l'Agenzia del Territorio:
- voltura n. 303.1/2005 per denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 14/06/1999;
- voltura n. 6646.1/2006 per denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 24/09/2005;
- voltura n. 6648.1/2006 per denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 24/09/2005;
- voltura n. 6718.1/2006 per denunzia di successione a causa di morte di ***Omissis*** del 25/09/2005.

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 27/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Ovidio Nicola

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Vico Teramo n. 1 Trattasi di appartamento posto al primo piano di Vico Teramo n. 1, Scafa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 65, Sub. 13, Categoria A4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 45 mq, Rendita 177,14 €, Piano 1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona B1 del PRG del Comune di Scafa, normata dall'art. 17 delle relative NTA.

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

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Scafa (PE) - Vico Teramo n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 65, Sub. 13, Categoria A4	**Superficie**	47,09 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è scarso: l'immobile è adibito ormai a deposito, le pareti necessitano di ritenteggiatura, vi è una infiltrazione nella cameretta che l'esecutato si era impegnato a riparare (v. l'allegato verbale di accesso n. 2), necessitano di interventi non urgenti altresì le scale di accesso, il bagno e la pavimentazione del balcone.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al primo piano di Vico Teramo n. 1, Scafa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		
Valore di stima:	€ 30.608,50		

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Pescara il 13/02/2008
  Reg. gen. 2341 - Reg. part. 395
  Quota: 1/1
  Importo: € 85.500,00
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 57.000,00
  Spese: € 28.500,00
  Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo
  Data: 26/01/2008
  N° repertorio: 103466
  N° raccolta: 19259

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pescara il 04/08/2023
  Reg. gen. 12324 - Reg. part. 8693
  Quota: 1/1
  A favore di ***Omissis***
  Contro ***Omissis***
  Formalità a carico della procedura

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

ALLEGATI

1) Verbale d'incarico C.T.U.
2) Verbali di sopralluogo nn. 2.
3) Visura catastale aggiornata c.f. foglio 6 part.lla 65 sub 12.
4) N° 1 stralcio di mappa aggiornato foglio 6 part.lla 65 sub 12.
5) Planimetria catastale per immobili censiti al c.f. foglio 6 part.lla 65 sub 12 ante variazione catastale.
6) Visura conservatoria aggiornata c.f. foglio 6 part.lla 65 sub 12.
7) Visura catastale aggiornata c.f. foglio 6 part.lla 65 sub 13.
8) Planimetria catastale per immobili censiti al c.f. foglio 6 part.lla 65 sub 13 post variazione catastale.
9) Atto di compravendita del 26/01/2008.
10) Nota di trascrizione del 13/02/2008.
11) Nota trascrizione dichiarazione successione del 04/09/2006.
12) Nota trascrizione dichiarazione successione del 13/03/2008.
13) Dichiarazione Comune di Scafa mancata trascrizione atto di matrimonio.
14) Certificato residenza esecutati.
15) Stralcio P.R.G.
16) Planimetria catastale per immobili censiti al c.f. foglio 6 part.lla 65 sub 12 – I accatastamento.
17) Dichiarazione Comune di Scafa su titoli edilizi.
18) DIA prot. n. 5169 del 28/07/2008.
19) Permesso di Costruire n. 32 del 17/11/2009.
20) Fotografie n. 20 (5 esterne e 15 interne).
21) Visura O.M.I.
22) Ricevuta deposito variazione catastale prot. n. PE0091193 del 15/09/2024.
23) Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati.
24) Perizia di stima in versione privacy.
25) Checklist.

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