

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bocola Oriana, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Riserve e particolarità da segnalare.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 206/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.594,00	15

All'udienza del 02/05/2024, il sottoscritto Arch. Bocola Oriana, con studio in Via Celestino V, 10 - 65129 - Pescara (PE), email bocola.orian@tiscali.it, PEC oriana.bocola@archiworldpec.it, Tel. 3358245460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caramanico Terme (PE) - Contrada Case Tobia, piano T-1

Come già anticipato dal custode, l'avv. Alfredo Bruno, nella relazione del 05/6/2024, a seguito del sopralluogo e dalla documentazione recuperata, è emerso che l'appartamento pignorato identificato al fg.6 part.541 sub.2 condivide di fatto l'ingresso e il vano scala con il sub.4, costituito da un vano taverna al piano terra e un vano camera al piano primo.

Il bene pignorato ha una sua autonomia ed è una residenza funzionalmente completa ma, ad oggi, è instaurata una servitù di passaggio. Questa condizione genera una oggettiva svalutazione dell'immobile.

L'unità immobiliare sub 4 non oggetto del pignoramento, risulta catastalmente intestata al Sig. **** Omissis **** quale enfiteuta e al Comune di Caramanico Terme quale concedente, con la specificazione di "dati derivanti" da atto del 5.4.07 di "compravendita - possesso ultravventennale, pacifico, pubblico ed ininterrotto" e con l'ulteriore annotazione del trattarsi (sempre il sub 4) di "porzione unità di fatto con quella di fg 6 part 541 sub 2".

La stessa Agibilità è estesa all'unità immobiliare di fatto ovvero al sub.2 e al sub.4.

Per poter liberare l'immobile dal livello esistente bisognerebbe avviare una procedura di "alienazione" del bene, con una richiesta alla Regione tramite il comune di Caramanico Terme.

Appartamento su due livelli con accesso autonomo, porzione di fabbricato sito nel comune di Caramanico Terme (PE) in contrada Case Tobia n.28 A, frazione Scagnano.

L'unità immobiliare è composta da una zona giorno dotata di camino con cucina abitabile al piano terra e una zona notte con due camere e un bagno al piano primo, collegate tramite una scala interna. In corrispondenza della scala insiste una botola per l'accesso al sottotetto. Dalla zona giorno si accede ad una gradinata coperta da una struttura in legno a veranda che, oltre ad aggiungersi come ulteriore collegamento tra i due livelli, risulta essere ingresso di un vano taverna e un vano camera, distinti con un altro subalterno, non oggetto di procedura esecutiva.

Tale esclusione instaura una servitù di passaggio per l'accesso a due vani.

L'immobile è ubicato in un piccolo nucleo a destinazione residenziale a 10 minuti in macchina dal centro di

Caramanico Terme e ai servizi di prima necessità. La località è inserita all'interno del Parco Nazionale della Majella e dall'immobile, a ca. 8 km, si raggiunge il casello dell'A25, da cui è possibile arrivare in 25 minuti all'aeroporto di Pescara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di donazione accettata del 02/03/1989, trascritta il 17/03/1989 al n.2986/2265, di oltre 20 anni dalla trascrizione del pignoramento.

Il creditore è deceduto e la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. Federica Di Benedetto.

TITOLARITÀ

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

- **** 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.

CONFINI

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.6, part.541, sub.2 confina: a nord-est e a sud-est con corte comune; a nord-ovest con subalterno di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	25,80 mq	35,60 mq	1	35,60 mq	2,30 m	Terra
Abitazione P1	26,00 mq	33,70 mq	1	33,70 mq	2,60 m	Primo
Gradinata comune	4,50 mq	6,70 mq	0,5	3,35 mq	4,25 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				72,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si arrotonda la superficie convenzionale complessiva a 73 mq.

Il calcolo dell'unità immobiliare identificata al sub.2 è stato elaborato tenendo conto della condizione di "unità di fatto" con il sub.4 (ex sub.1), non oggetto quest'ultimo della procedura esecutiva. I vani taverna e camera costituenti tale subalterno sono raggiungibili dalla gradinata interna alla veranda che così si configura come collegamento comune a due entità distinte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1995 al 23/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 541, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 23/03/2007 al 12/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 541, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 12/03/2009 al 11/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 541, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 258,23 Piano T-1

Nota 1: 21/03/1995 costituzione di bene già rurale;

Nota 2: 12/03/2009 variazione e dichiarazione di U.I.U. Porzione unita di fatto con quella di fg.6 part.541 sub.4;

Nota 3: 11/05/2024 data visura storica

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (V. par. Precisazioni)

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	541	2		A3	1	5 vani	73 mq	258,23 €	T-1		

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale a meno di una differente modulazione della gradinata comune al sub.2 e al sub.4. Tale anomalia non si ritiene però rilevante.

PRECISAZIONI

Si precisa che il sig. **** Omissis **** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Dall'indagine visiva effettuata durante il sopralluogo non è stato riscontrato alcun tipo di degrado. Al momento le utenze sono distaccate. Stato conservativo molto buono.

PARTI COMUNI

Costituiscono proprietà comune indivisibile le corti comuni tra tutti i fabbricati limitrofi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: fondazioni in c.a. continue;

Strutture verticali: muratura portante;

Solai: misto in latero-cemento;

Copertura abitazione: copertura a due falde composta da solaio con travetti precompressi e pignatte coibentazione in polistirene e impermeabilizzazione;

Copertura corpo scala: ad una falda composta da struttura in legno lamellare, con struttura primaria e secondaria e tavolato in legno;
Manto di copertura abitazione: coppi;
Manto di copertura corpo scala: guaina;
Pareti esterne: muratura piena, esternamente tinteggiata;
Pareti interne: in forati intonacati e tinteggiati;
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica e gres;
Rivestimenti: ceramica sulle pareti cucina e del servizio igienico;
Sanitari: in ceramica con vasca;
Infissi esterni: in legno con avvolgibili in pvc; porta d'ingresso in legno;
Infissi interni: porte in legno;
Soffitti: intonacati e tinteggiati;
Altezza utile: piano terra 2,30 metri, piano primo 2,60;
Impianti: impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto termico con elementi radiatori elettrici, impianto a gas; 2007 anno di ristrutturazione.
Veranda a copertura del corpo scala esterno alla struttura muraria con porzione inferiore in muratura e porzione superiore in struttura legno lamellare con infissi in legno e vetrate termo-acustiche;
Esposizione: SE e NE;
Scale: interna al fabbricato, scala esterna al fabbricato con accesso dall'unità sub.2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1989 al 26/03/2007	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Russo Maria di Mosciano Sant'Angelo	02/03/1989	25964	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/03/1989	2986	2265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			

al 21/10/2019		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Concezio De Angelis sede Pescara	23/03/2007	125155	12270
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Pescara	26/03/2007	5929	3869
		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 risulta attualmente invariata.

In data **** Omissis **** è deceduto e la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 15/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 26/03/2007
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 1010
Quota: 1
Importo: € 88.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 44.000,00
Rogante: Concezio De Angelis
N° repertorio: 125156
Note: Grava su unità immobiliare fg.6 part.541 sub.2

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/11/2023

Reg. gen. 17423 - Reg. part. 12413

Quota: 1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su unità immobiliare fg.6 part.541 sub.2

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B2 Completamento, normata dall'art.21 delle N.T.A. della strumentazione urbanistica vigente nel comune di Caramanico Terme.

L'area è inoltre ubicata all'interno dei limiti amministrativi del Parco Nazionale della Maiella pertanto soggetta al parere dell'Ente Parco ed è interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il Titolo che legittima l'esistenza del fabbricato oggetto della procedura esecutiva è la Concessione Edilizia n.12 del 5/06/1987 per lavori di rifacimento tetto, solaio e sistemazione interna di un fabbricato in Frazione Scagnane 22. Richiesta effettuata dalla ditta **** Omissis **** per l'unità immobiliare sub.2.

In data 6/6/1993 veniva rilasciata nuova concessione per il completamento di lavori edili non ultimati nei termini, ovvero una parte di pavimentazione interna, così come da richiesta della ditta **** Omissis ****. I lavori terminavano in data 15/10/1993.

Con parere della Commissione Edilizia espresso in data 29/11/2007, il comune di Caramanico Terme concedeva Permesso di Costruire n.1/2008 del 13/02/2008 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione in muratura portante (pratica edilizia n.11/2007).

In data 22/01/2008 veniva effettuato deposito n.211 presso gli Uffici provinciali di Pescara, ex Genio Civile. La richiesta presentata dal sig. **** Omissis **** riguardava la part.541 e i subalterni 1 (oggi sub.4) e 2.

L'intervento riguardava la sistemazione e fruizione di due locali attigui all'unità abitativa esistente con la realizzazione di due vani porta e la modifica di una scala esterna, coprendola con una struttura a veranda in legno lamellare. La porta di accesso alla taverna esistente al piano terra, veniva trasformata in vano finestra creando, pertanto, il nuovo accesso dal vano scala verandato. La modifica della scala esistente portava all'eliminazione di un ripostiglio sottoscala e alla demolizione del solaio corrispondente, con rifacimento di un nuovo impalcato e modifica di altezza d'interpiano. Sui due lati, la scala veniva tamponata con mattoncini invecchiati nella parte bassa e infissi con vetrate termoacustiche nella parte superiore.

Si aggiungevano opere di finitura interna per tutti i locali abitativi e opere di finitura esterna come la realizzazione di uno strato di coibentazione e impermeabilizzazione sotto il manto in coppi e nuovi infissi in legno.

In data 09/01/2009 si comunicava la fine lavori e in data 18/01/2009 si depositava e certificava la regolare esecuzione dell'opera in sostituzione, per il tipo di intervento e fabbricato, del certificato di collaudo.

In data 27/02/2012 il sig. **** Omissis **** otteneva Certificato di Agibilità n.1/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a meno di una differente modulazione della gradinata comune al sub.2 e al sub.4. Non si ritiene però rilevante ai fini della conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caramanico Terme (PE) - Contrada Case Tobia, piano T-1

Appartamento su due livelli con accesso autonomo, porzione di fabbricato sito nel comune di Caramanico Terme (PE) in contrada Case Tobia n.28 A, frazione Scagnano.

L'unità immobiliare è composta da una zona giorno dotata di camino con cucina abitabile al piano terra e, una zona notte con due camere e un bagno al piano primo, collegate tramite una scala interna. In corrispondenza della scala insiste una botola per l'accesso al sottotetto. Dalla zona giorno si accede ad una gradinata coperta da una struttura in legno a veranda che, oltre ad aggiungersi come ulteriore collegamento tra i due livelli, risulta essere ingresso di un vano taverna e un vano camera, distinti con un altro subalterno, non oggetto di procedura esecutiva.

Tale esclusione instaura una servitù di passaggio per l'accesso a due vani.

L'immobile è ubicato in un piccolo nucleo a destinazione residenziale a 10 minuti in macchina dal centro di Caramanico Terme e ai servizi di prima necessità. La località è inserita all'interno del Parco Nazionale della Majella e dall'immobile, a ca. 8 km, si raggiunge il casello dell'A25, da cui è possibile arrivare in 25 minuti all'aeroporto di Pescara.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 541, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 38.504,50

La stima è stata sviluppata sulla base del criterio sintetico - comparativo, insieme all'esame della documentazione ufficiale quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il metodo comparativo è una elaborazione estimativa svolta attraverso il confronto tra l'unità oggetto di stima ed altri immobili simili, che attraverso un processo di correttivi d'incremento o decremento dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili, permette di raggiungere una sintesi valutativa. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle entrate aggiornati all'anno 2023 - semestre 2 nella fascia Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO COMUNALE, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 470,00 €/mq fino ad un massimo di 700 €/mq. Pertanto il valore medio di zona in stato conservativo normale risulta di 585,00 €/mq.

Il mercato immobiliare nel territorio di Caramanico Terme non risulta essere molto dinamico e immobili con caratteristiche simili a quelle del cespite in oggetto si attestano su una media di 545€/mq. Pertanto, considerando inoltre anche gli spazi esigui nei dintorni per il parcheggio si indica come valore unitario di partenza il prezzo di 540 €/mq. Alla luce di ciò e in condizioni standard, il più probabile valore di mercato del bene risulta essere di €39.420,00.

A questo valore si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 30%, data la condivisione dell'ingresso e vano scala tra la residenza oggetto di pignoramento e ulteriori vani identificati con altro subalterno.

Importo complessivo deprezzato € 27.594,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caramanico Terme (PE) - Contrada Case Tobia, piano T-1	73,00 mq	540,00 €/mq	€ 39.420,00	100,00%	€ 39.420,00
Valore di stima:					€ 39.420,00

Valore di stima: € 38.504,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 27.594,00

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 10/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bocola Oriana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e verbale giuramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa - planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure storiche sub 2 - sub 4 e attuale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura ipocatastale sintetica - nota ex sub 4
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stralcio PRG vigente - Stralcio Piano Parco
- ✓ N° 7 Altri allegati - Accesso agli atti c/o il comune di Caramanico Terme
- ✓ N° 8 Altri allegati - Concessione Edilizia n.12 del 1987
- ✓ N° 9 Altri allegati - Permesso di Costruire 1_2008
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire
- ✓ N° 11 Altri allegati - Agibilità e collaudo
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazioni di rispondenza impianti
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caramanico Terme (PE) - Contrada Case Tobia, piano T-1

Appartamento su due livelli con accesso autonomo, porzione di fabbricato sito nel comune di Caramanico Terme (PE) in contrada Case Tobia n.28 A, frazione Scagnano.

L'unità immobiliare è composta da una zona giorno dotata di camino con cucina abitabile al piano terra e, una zona notte con due camere e un bagno al piano primo, collegate tramite una scala interna. In corrispondenza della scala insiste una botola per l'accesso al sottotetto. Dalla zona giorno si accede ad una gradinata coperta da una struttura in legno a veranda che, oltre ad aggiungersi come ulteriore collegamento tra i due livelli, risulta essere ingresso di un vano taverna e un vano camera distinti con un altro subalterno, non oggetto di procedura esecutiva. Tale esclusione instaura una servitù di passaggio per l'accesso a due vani.

L'immobile è ubicato in un piccolo nucleo a destinazione residenziale a 10 minuti in macchina dal centro di Caramanico Terme e ai servizi di prima necessità. La località è inserita all'interno del Parco Nazionale della Majella e dall'immobile, a ca. 8 km, si raggiunge il casello dell'A25, da cui è possibile arrivare in 25 minuti all'aeroporto di Pescara.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 541, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B2 Completamento, normata dall'art.21 delle N.T.A. della strumentazione urbanistica vigente nel comune di Caramanico Terme. L'area è inoltre ubicata all'interno dei limiti amministrativi del Parco Nazionale della Maiella pertanto soggetta al parere dell'Ente Parco ed è interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Prezzo base d'asta: € 27.594,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 206/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.594,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caramanico Terme (PE) - Contrada Case Tobia, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 541, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	Dall'indagine visiva effettuata durante il sopralluogo non è stato riscontrato alcun tipo di degrado. Al momento le utenze sono distaccate. Stato conservativo molto buono.		
Descrizione:	Appartamento su due livelli con accesso autonomo, porzione di fabbricato sito nel comune di Caramanico Terme (PE) in contrada Case Tobia n.28 A, frazione Scagnano. L'unità immobiliare è composta da una zona giorno dotata di camino con cucina abitabile al piano terra e, una zona notte con due camere e un bagno al piano primo, collegate tramite una scala interna. In corrispondenza della scala insiste una botola per l'accesso al sottotetto. Dalla zona giorno si accede ad una gradinata coperta da una struttura in legno a veranda che, oltre ad aggiungersi come ulteriore collegamento tra i due livelli, risulta essere ingresso di un vano taverna e un vano camera distinti con un altro subalterno, non oggetto di procedura esecutiva. Tale esclusione instaura una servitù di passaggio per l'accesso a due vani. L'immobile è ubicato in un piccolo nucleo a destinazione residenziale a 10 minuti in macchina dal centro di Caramanico Terme e ai servizi di prima necessità. La località è inserita all'interno del Parco Nazionale della Majella e dall'immobile, a ca. 8 km, si raggiunge il casello dell'A25, da cui è possibile arrivare in 25 minuti all'aeroporto di Pescara.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		