

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Angelone Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2024 del R.G.E.
promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

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
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.868,40	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 02/01/2025, il sottoscritto Arch. Angelone Alfonso, con studio in Via Venezia, 7 - 65121 - Pescara (PE), email arch.angelone@tin.it, Tel. 085 298 185, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scafa (PE) - Vico Pescara civ. 1

DESCRIZIONE

Civile abitazione con annessi locali cantina/deposito al piano terra, inserita in una porzione edilizia da cielo a terra di n. 2 piani f.t. posta nel centro urbano su una traversa di Corso I° Maggio, contigua ad altre unità immobiliari.

L'appartamento al piano primo, servito da scala interna con accesso al piano terra sul vicolo, è composto da: ingresso al piano terra, scala, disimpegno corridoio, bagno, ampia stanza non aerata, soggiorno-cucina, camera; al piano terra con n. 2 ingressi sul vicolo: n. 3 locali cantina/deposito di cui uno affacciante su corte comune (non intestata, graffata al fabbricato individuato con mappale **** Omissis ****) avente lato accessibile dal vicolo.

La porzione edilizia è dotata di soffitta/intercapedine coperta a tetto, accessibile dall'esterno.

Il vicolo non è praticabile per le automobili.

L'immobile è prossimo ai principali servizi civici.

Si evidenzia la penuria di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nella vendita è compresa la soffitta (corrispondente alla perimetrazione catastale dell'unità immobiliare della pianta del NCEU), non accatastata ma compresa nelle consistenze immobiliari univocamente individuate con il **** Omissis ****.

La vendita non comprende diritti esclusivi sulla corte indicata agli atti come "corte interna", da ritenersi comune alle unità catastali attuali e pregresse che compongono la p.lla **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scafa (PE) - Vico Pescara civ. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente la Relazione notarile del Notaio **** Omissis **** con situazione immobili al 24/10/2024.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La proprietà, secondo quanto riportato sull'atto di provenienza, è pervenuta ai soggetti esecutati in comune e pro indiviso.

CONFINI

In senso antiorario: prop. **** Omissis ****, Vicolo Pescara, corte esclusiva su distacco con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	68,00 mq	93,00 mq	0,50	46,50 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	80,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	1,05 mq	1,40 mq	0,30	0,42 mq	0,00 m	Primo
Porzione scala al piano primo	2,90 mq	4,80 mq	1	4,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				149,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte (indicata sulla pianta catastale come "corte interna"), di circa 24 mq, su cui affaccia il locale cantina a piano terra non è compresa nella computazione poiché non risulta intestata in esclusiva alla proprietà sottoposta a procedura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1994 al 20/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 52, Sub. 11 Categoria A4
Dal 20/01/1999 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 52, Sub. 11 Categoria A4
Dal 06/10/2006 al 18/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 52, Sub. 11 Categoria A4 Cl.4
Dal 18/05/2007 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 52, Sub. 11 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 194 mq Rendita € 386,05 Piano T-1

La data del 02/03/1994 si riferisce alla mutazione catastale che ha individuato il sub 11 con dati coerenti con quelli all'attualità, per FUSIONE del 02/03/1994 in atti dal 30/03/1998 (n. 24/B.1/1994). Con detta variazione sono stati soppressi i seguenti immobili originari del precedente: p.lla 52 Sub 2 e 5.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La data più recente è relativa all'attualità.

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	52	11		A4	4	6,5 vani	194 mq	386,05 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità consistono nella diversa distribuzione interna. Tali difformità potranno essere sanate in via ordinaria secondo i dettami del TUE.

Le attività tecniche comprenderanno la variazione catastale con eventuale cambio di categoria e classe.

PRECISAZIONI

L'indirizzo reale del bene è: Vico Pescara civ. 1.

Si precisa in quanto: sul pignoramento è erroneamente riportato Vico Teramo n. 1 (localizzato altrove); sulla visura catastale attuale risulta Corso I Maggio (senza numero civico) a seguito di Variazione toponomastica del 17/09/2013; individuazione con Vico 1, associato allo stesso bene, prima della variazione toponomastica; Vico 1 sull'atto di provenienza, congruente con quello della visura catastale all'epoca agli atti.

PATTI

Non risultano patti negli atti depositati.

STATO CONSERVATIVO

E' stato riscontrato uno scarso stato conservativo dovuto all'abbandono e al fatto che è risultato aperto un infisso al piano primo da cui sono entrati volatili. In particolare il piano terra (cantina e corte) si presenta sudicio, con presenza di masserizie e rifiuti.

PARTI COMUNI

E' presente una corte contigua al piano terra dell'unità immobiliare (indicata negli atti come "corte interna"): sono compresi nella vendita i diritti comuni, ex lege, sulla detta corte collegata al fabbricato. Alla corte si accede esclusivamente dal vicolo e dall'unità immobiliare oggetto di procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano agli atti di procedura servitù o altri pesi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Porzione di edificio inserito nel tessuto edilizio storico costituito da muratura portante in laterizi e pietrame su fondazioni continue.

La porzione è servita da autonome adduzione di acqua, luce, gas.

Orizzontamenti al piano terra: a volta, con sistema a voltine laterizie e a laterocemento; al piano primo: plafone orizzontale a putrelle e laterizi o laterocemento.

Copertura in struttura lignea e manto in laterizi.

Parete esterna del piano terra intonacata e tinteggiata.

Ingresso alla scala servente l'appartamento al piano primo provvisto di portoncino in legno; finestre

dell'appartamento in legno. Restanti aperture al piano terra in ferro.

Pareti interne pT, parte al grezzo, parte intonacate e tinteggiate; pavimentazione al piano terra in battuto di cemento; pavimentazioni primo piano terra in piastrelle ceramiche; bagno in piastrelle ceramiche con rivestimento ad altezza regolamentare.

Impianto elettrico al piano primo sotto traccia.

Presente impianto termico al piano primo, con produttore al piano alimentato da gas di città.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che l'immobile è vigilato del debitore **** Omissis **** a far data dal 16/01/2025, data in cui il Custode attuale ha espressamente indicato il potervi accedere per l'esclusivo scopo di controllo utile alla custodia, diversamente a quanto avvenuto successivamente alle attività legate al precedente pignoramento in cui i debitori erano stati spogliati del possesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1967 al 20/01/1999	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ricciotti	08/07/1967	38504	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Chieti	18/07/1967	9336	8459
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/1967 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ricciotti	08/07/1967	38504	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Chieti	18/07/1967	9336	8459
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/01/1999 al 18/05/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/06/2000	75/549	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. Pubblicità Immobiliare Pescara	08/03/2002	3661	2829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2006 al 18/05/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. Pubblicità Immobiliare Pescara	26/05/2007	10438	6525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2007 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo D'Ambrosio	18/05/2007	101641	18024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. Pubblicità Immobiliare Pescara	22/05/2007	10079	6361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Pescara	22/05/2007	5011	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data più recente è riferita all'attualità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 24/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Pescara il 22/05/2007
Reg. gen. 10080 - Reg. part. 1798
Quota: 1/1
Importo: € 120.102,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.068,00
Data: 18/05/2007
N° repertorio: 101642
Note: Iscrizione originariamente a favore di **** Omissis **** che ha ceduto pro-soluto l'intero credito alla procedente.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 06/12/2017
Reg. gen. 16748 - Reg. part. 11662
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 11/10/2024
Reg. gen. 15223 - Reg. part. 11046
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle entrate si è appurato che gli oneri di ablazione delle formalità a carico della procedura, per ogni annotamento, consistono nella cancellazione delle note relative all'ipoteca e al pignoramento, come di seguito elencato:

Ipoteca volontaria: Euro 35;

Pignoramenti: Euro 294,00 cadauno.

Il totale delle spese vive di cancellazione ammonta quindi a Euro 623,00.

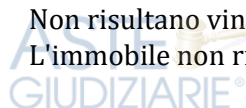


NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona di Conservazione e di Ristrutturazione Urbana _B1_ del vigente PRG di Scafa _ Art. 17 NTA giusta D.C.C. n. 35 del 30/10/2001.

Non risultano vincoli di Piano.

L'immobile non risulta oggetto di vicoli storici diretti ex D.lgs 42/04.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Uff. Tecnico del Comune di Scafa è risultata una pratica relativa al sisma 1984, Autorizzazione **** Omissis **** intestata ai danti causa agli esecutati e di cui è stato rintracciato in archivio il solo elaborato grafico timbrato.

La stessa non attesta la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare.

L'immobile risulta realizzato in data anteriore al 01/09/1967 (come riportato nell'atto di provenienza).

Lo stato di legittimità è quello risultante dalle piante catastali originarie, superate con mutazione per fusione (senza titolo edilizio) fino alla situazione attualmente in atti.

Non risultano pratiche edilizie relative alle modifiche nella distribuzione interna riscontrate durante il sopralluogo rispetto alla planimetria catastale attualmente in atti e all'elaborato grafico della suddetta Autorizzazione relativo ai piani terra e primo, sostanzialmente congruente con la planimetria catastale attuale.

Non sono risultati documenti (es. inizio/fine lavori, ecc.) relativi ai lavori eventualmente eseguiti.

Dall'ispezione effettuata in loco, appaiono tuttavia interventi edilizi sulle strutture presumibilmente successivi alla succitata Autorizzazione.



Non risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello di legittimità riportato sulle piante catastali pregresse (individuanti n. 2 unità immobiliari distinte).

Rispetto alla configurazione attualmente allibrata (riportata con planimetria redatta in data 02/03/1994), vi sono modifiche relative alla rimozione di tramezzature e alla chiusura di porte interne.

La regolarizzazione potrà essere avviata con procedura di sanatoria ex art. 36 e 36-bis del DPR 380/01 (TUE).

Per gli oneri relativi (pratiche urbanistiche e catastali) si rimanda alle decurtazioni sulla stima economica dell'unità immobiliare.

Non sono risultate disponibili documentazioni circa le conformità impiantistiche e la certificazione energetica / APE.

La certificazione di agibilità, successiva alla regolarizzazione edilizia, non potrà essere ottenuta senza la determinazione delle caratteristiche statiche e relative alla sismica sull'unità edilizia contigua ad altre



proprietà; di ciò se ne è tenuto conto nella definizione del presunto valore commerciale unitario applicato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stata riscontrata esistenza formale di condominio con le altre unità immobiliari contigue componenti l'aggregato edilizio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scafa (PE) - Vico Pescara civ. 1

Civile abitazione con annessi locali cantina/deposito al piano terra, inserita in una porzione edilizia da cielo a terra di n. 2 piani f.t. posta nel centro urbano su una traversa di Corso I° Maggio, contigua ad altre unità immobiliari. L'appartamento al piano primo, servito da scala interna con accesso al piano terra sul vicolo, è composto da: ingresso al piano terra, scala, disimpegno corridoio, bagno, ampia stanza non aerata, soggiorno-cucina, camera; al piano terra con n. 2 ingressi sul vicolo: n. 3 locali cantina/deposito di cui uno affacciante su corte comune (non intestata, graffata al fabbricato individuato con mappale **** Omissis ****) avente lato accessibile dal vicolo. La porzione edilizia è dotata di soffitta/intercapedine coperta a tetto, accessibile dall'esterno. Il vicolo non è praticabile per le automobili. L'immobile è prossimo ai principali servizi civici. Si evidenzia la penuria di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 52, Sub. 11, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 70.368,40

Per individuare il valore commerciale unitario da cui deriva il valore di base prima delle detrazioni per le condizioni sulla situazione urbanistica e per quelle igieniche di fatto, il CTU ha eseguito ispezioni a mezzo degli strumenti resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate (valori indicativi OMI), oltre ad ampia ricognizione sul mercato locale, presso operatori del settore e senza tralasciare le pubblicazioni di enti privati facilmente riscontrabili in rete (bollettini sui valori immobiliari di compravendita, numerosità delle transazioni secondo i segmenti di mercato, ecc.).

Considerando che gli strumenti pubblici d'indagine citati risultano utili e sufficientemente attendibili ove risulti mercato attivo, confrontando altresì i dati con l'indagine diretta, tenuto conto di tutte le condizioni urbane al contorno, i numeri a cui è stato possibile risalire parlano di un intervallo tra i 450 ed anche i 750 Euro, sempre in ragione del segmento di appartenenza o assimilabile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il prezzo unitario al metro quadrato commerciale, viste le specificità, è individuato in Euro 470.

Il prezzo unitario inserito nel calcolo è stato calibrato sulle condizioni del bene nella sua unitarietà, anche considerando il dato quantitativo di consistenza che influisce sul valore assoluto finale relativamente all'appetibilità a certi prezzi.

In particolare, nello stabilire il prezzo unitario si è anche tenuto conto del fatto che la certificazione di agibilità non potrà essere ottenuta senza la determinazione delle caratteristiche statiche e relative alla

sismica sull'unità edilizia costituita anche da altre proprietà e che le procedure articolate potranno necessitare di tempi lunghi e costi non trascurabili e non quantificabili allo stato.

Gli elementi di detrazione diretta (costi per la regolarizzazione urbanistica, bonifiche, ecc.) sono indicati nella scheda finale di stima.

Gli oneri onnicomprensivi di regolarizzazione per le pratiche urbanistiche e catastali (compreso costi amministrativi e tasse) non saranno inferiori a Euro 5.000; quelli per le bonifiche non saranno meno di Euro 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Scafa (PE) - Vico Pescara civ. 1	149,72 mq	470,00 €/mq	€ 70.368,40	100,00%	€ 70.368,40
				Valore di stima:	€ 70.368,40

Valore di stima: € 70.368,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Bonifiche locali al piano terra, appartamento, corte non intestata	1500,00	€

Valore finale di stima: € 63.868,40

Per la suesposta stima è stato adottato il metodo sintetico comparativo sopra ampiamente esposto, tenuto conto di tutte le specificità intrinseche ed estrinseche del bene e del suo contesto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nella vendita è compresa la soffitta corrispondente alla perimetrazione catastale dell'unità immobiliare del NCEU, non accatastata ma compresa nelle consistenze immobiliari univocamente individuate con il **** Omissis ****.

Nella vendita non è compreso il trasferimento in ditta esclusiva della corte, connessa all'intero fabbricato individuato con mappale **** Omissis **** nello stralcio di mappa.

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 26/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Angelone Alfonso

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 2 Altri allegati - STRALCIO DI MAPPA
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICATI CUMULATIVI STATO CIVILE
- ✓ N° 5 Altri allegati - CERTIFICATO DI MATRIMONIO
- ✓ N° 6 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 7 Altri allegati - ATTESTAZIONE NON ESISTENZA CONTRATTI
- ✓ N° 8 Altri allegati - DOCUMENTO PRATICA RAFFORZAMENTI SISMA (1991)
- ✓ N° 9 Altri allegati - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 10 Altri allegati - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ N° 11 Altri allegati - AGGIORNAMENTO IPOTECARIO

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scafa (PE) - Vico Pescara civ. 1

Civile abitazione con annessi locali cantina/deposito al piano terra, inserita in una porzione edilizia da cielo a terra di n. 2 piani f.t. posta nel centro urbano su una traversa di Corso I° Maggio, contigua ad altre unità immobiliari. L'appartamento al piano primo, servito da scala interna con accesso al piano terra sul vicolo, è composto da: ingresso al piano terra, scala, disimpegno corridoio, bagno, ampia stanza non aerata, soggiorno-cucina, camera; al piano terra con n. 2 ingressi sul vicolo: n. 3 locali cantina/deposito di cui uno affacciante su corte comune (non intestata, graffata al fabbricato individuato con mappale **** Omissis ****) avente lato accessibile dal vicolo. La porzione edilizia è dotata di soffitta/intercapedine coperta a tetto, accessibile dall'esterno. Il vicolo non è praticabile per le automobili. L'immobile è prossimo ai principali servizi civici. Si evidenzia la penuria di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 52, Sub. 11, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona di Conservazione e di Ristrutturazione Urbana _B1_ del vigente PRG di Scafa _ Art. 17 NTA giusta D.C.C. n. 35 del 30/10/2001. Non risultano vincoli di Piano. L'immobile non risulta oggetto di vicoli storici diretti ex D.lgs 42/04.

Prezzo base d'asta: € 63.868,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.868,40

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Scafa (PE) - Vico Pescara civ. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 52, Sub. 11, Categoria A4	Superficie	149,72 mq
Stato conservativo:	E' stato riscontrato uno scarso stato conservativo dovuto all'abbandono e al fatto che è risultato aperto un infisso al piano primo da cui sono entrati volatili. In particolare il piano terra (cantina e corte) si presenta sudicio, con presenza di masserizie e rifiuti.		
Descrizione:	Civile abitazione con annessi locali cantina/deposito al piano terra, inserita in una porzione edilizia da cielo a terra di n. 2 piani f.t. posta nel centro urbano su una traversa di Corso I° Maggio, contigua ad altre unità immobiliari. L'appartamento al piano primo, servito da scala interna con accesso al piano terra sul vicolo, è composto da: ingresso al piano terra, scala, disimpegno corridoio, bagno, ampia stanza non aerata, soggiorno-cucina, camera; al piano terra con n. 2 ingressi sul vicolo: n. 3 locali cantina/deposito di cui uno affacciante su corte comune (non intestata, graffata al fabbricato individuato con mappale **** Omissis ****) avente lato accessibile dal vicolo. La porzione edilizia è dotata di soffitta/intercapedine coperta a tetto, accessibile dall'esterno. Il vicolo non è praticabile per le automobili. L'immobile è prossimo ai principali servizi civici. Si evidenzia la penuria di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Pescara il 22/05/2007
Reg. gen. 10080 - Reg. part. 1798
Quota: 1/1
Importo: € 120.102,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.068,00
Data: 18/05/2007
N° repertorio: 101642
Note: Iscrizione originariamente a favore di **** Omissis **** che ha ceduto pro-soluto l'intero credito alla procedente.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 06/12/2017
Reg. gen. 16748 - Reg. part. 11662
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 11/10/2024
Reg. gen. 15223 - Reg. part. 11046
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura