



TRIBUNALE DI PESCARA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barone Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



Firmato Da: BARONE GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: d13dee9ee6e9b5aa971f2457c3b7b5c



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	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.041,60	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

In data 31/07/2025, il sottoscritto Geom. Barone Giuliano, con studio in Via Vagna, 2 - 65022 - Bussi sul Tirino (PE), email giulianobarone93@gmail.com, PEC giuliano.barone@geopec.it, Tel. 085 980 207, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Moscufo (PE) - Contrada Vertilina, n. 13/A, piano 1-2

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione su due livelli (1° e 2°), collegati da gradinata interna, così costituito: al piano 1°, da disimpegno, soggiorno con annessa cucina, camera, studio e bagno, per una superficie complessiva netta interna di circa mq. 76,66 ed altezza netta di m. 2,90, oltre ad una veranda con struttura in profilato di alluminio e pareti vetrate, realizzata sul terrazzo coperto per essere adibita a soggiorno, per una superficie netta di mq. 12,08 e balconi sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest della superficie netta complessiva di mq. 16,59; al piano 2° (sottotetto) da disimpegno, n. 3 camere, stenditoio e bagno, per una superficie netta interna di circa mq. 96,38 ed altezza netta variabile da m. 2,78 a m. 1,20.

Il tutto, con i diritti proporzionali sulla corte comune esterna di circa mq. 683,00, completamente recintata, su lato strada, con muro dello spessore di cm. 25, in cui sono presenti n. 2 distinti accessi con struttura in ferro, ciascuno costituito da passo pedonale e carrabile a scorrimento automatico cui si accede direttamente da Via Vertilina nonchè, sulla sua sommità e sui muretti di base degli altri lati della corte, da rete metallica affiancata da arbusti di siepe.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Moscufo (PE) - Contrada Vertilina, n. 13/A, piano 1-2

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 **** (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'immobile confina a nord-est con distacco dalla particella di proprietà di [redacted] e [redacted] a nord-ovest con distacco da Via Vertilina, a sud-ovest con distacco dalla particella di proprietà di [redacted] e [redacted] a sud-est con distacco dalle particelle n. 37, di proprietà di [redacted] e n. 549 di proprietà di [redacted]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Abitazione piano 1°	76,66 mq	91,50 mq	1	91,50 mq	2,90 m	1°
Veranda	12,08 mq	14,12 mq	0,95	13,41 mq	2,90 m	1°
Balcone coperto in altezza e scopeto ai lati	16,59 mq	19,87 mq	0,30	5,96 mq	0,00 m	1°
Abitazione piano 2° (sottotetto)	96,38 mq	115,00 mq	0,75	86,25 mq	2,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				197,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,12 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 24/02/1996 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C.F., Fg. 10, Part. 341, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,0 vani Rendita € 258,23 Piano 1°
Dal 07/06/2006 al 06/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C.F., Fg. 10, Part. 341, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 361,52 Piano 1° - 2°
Dal 06/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C.F., Fg. 10, Part. 341, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 361,52 Piano 1° - 2°
Dal 09/11/2015 al 06/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C.F., Fg. 10, Part. 341, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 197,00 mq Rendita € 361,52 Piano 1° - 2°

I dati 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
C.F.	10	341	4		A3	3	7 vani	197 mq	361,52 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale con riferimento al piano 1°; la difformità consiste nella presenza di un vano-veranda in alluminio con pareti vetrate, realizzato su buona parte della superficie del terrazzo sul lato sud-est sud-ovest, non ancora sanato e non ancora riportato nella corrispondente planimetria catastale.

È necessario, pertanto, procedere alla sanatoria sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, conseguentemente, alla presentazione di una pratica di aggiornamento al Catasto Fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione, salvo alcune infiltrazioni di acque meteoriche rilevate nel telaio perimetrale del lucernaio al piano sottotetto, indicato nella planimetria (Tav. 2) con il n. 3.

PARTI COMUNI

Le parti comuni alla porzione immobiliare oggetto di esecuzione [piano 1° e 2° (sottotetto)] ed a quella sita al piano terra dell'immobile medesimo, appartenente ad altro proprietario, riguardano l'ingresso comune al piano terra, nonché il terreno costituente la corte esterna del fabbricato, la recinzione in muratura e l'ingresso pedonale e carrabile in essa esistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono quelle che di seguito sommariamente si riportano:

- 01.- Struttura del fabbricato in muratura e cemento armato;
- 02.- I tramezzi sono stati eseguiti in mattoni forati e in cartongesso dello spessore di cm. 8-10;
- 03.- I solai e le falde del tetto sono state realizzate in travetti precompresso e laterizi; la copertura è stata realizzata con tegole portoghesi;
- 04.- I pavimenti sono stati eseguiti in cotto al piano primo e in piastrelle di ceramica al piano secondo (sottotetto);
- 05.- L'intonaco interno è stato realizzato in malta di cemento rifinito a civile, come pure all'esterno;
- 06.- Il portone di ingresso è in alluminio, al pari di finestre e balconi, questi ultimi dotati di vetro camera;
- 07.- Le porte interne sono in legno;
- 08.- L'immobile è completo di tutti gli impianti perfettamente funzionanti: in particolari, quello elettrico è completo di citofono; quello di riscaldamento è stato realizzato con alimentazione da bombolone GPL, con, all'interno, radiatori in alluminio;
- 09.- I bagni ai piani primo e secondo sono dotati di sanitari, con rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica per h= 2,20 al P. 1° ed h variabile al P. 2°;
- 10.- La veranda sul terrazzo coperto al piano primo, adibita a soggiorno, è stata realizzata con struttura in profilato di alluminio, pareti vetrate dotate di una porta scorrevole su ciascuno dei due lati, della larghezza di m. 1,55 e m. 1,60, per l'accesso ai rispettivi balconi adiacenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla stessa proprietaria esecutata, con destinazione ad abitazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1984 al 06/04/2010	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Erminia	21/11/1984	2021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pescara	07/12/1984	10499	8685
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/04/2010 al 06/09/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Clementini Elena	06/04/2010	37837	4733
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pescara	08/04/2010	6022	3647
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio del Registro di Pescara	07/04/2010	4755		

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.

L'atto di provenienza (compravendita) viene inserito come allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Pescara il 08/04/2010
Reg. gen. 6023 - Reg. part. 1368
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00
Rogante: Notaio Clementini Elena
Data: 06/04/2010
N° repertorio: 37838/4734
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Pescara il 11/09/2018
Reg. gen. 11914 - Reg. part. 1770
Quota: 1/1
Importo: € 216.291,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 108.145,51
Spese: € 108.145,51
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Data: 11/09/2018
N° repertorio: 1219/8318
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pescara il 07/11/2024
Reg. gen. 16846 - Reg. part. 2246
Quota: 1/1
Importo: € 67.335,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 67.335,41
Rogante: Tribunale di Pescara - Decreto ingiuntivo
Data: 16/02/2023
N° repertorio: 260



- **Verbale di pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 23/06/2025

Reg. gen. 9312 - Reg. part. 6871

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare, è stato accertato che i costi per la cancellazione delle formalità sono pari a €. 35,00 per ogni iscrizione di ipoteca volontaria, allo 0,50% da calcolarsi sull'importo riferito a ciascuna ipoteca giudiziale o legale iscritta, e ad €. 294,00 per ogni trascrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al P.R.G. del Comune di Moscufo, approvato con delibera del C.C. n. 7 del 28.03.2007, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame, ricade in zona "B" di ristrutturazione edilizia, regolamentata dall'art. 32 delle norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, è stato realizzato sulla base dei documenti e dei titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Moscufo, di seguito indicati:

- 1.- Autorizzazione in data 13.07.1968, n. 56, rilasciata a [redacted] per la sopraelevazione di un fabbricato esistente;
- 2.- Concessione n. 45, prot. n. 78/89, rilasciata a [redacted] in data 06.11.1989 per lavori di "ristrutturazione fabbricato esistente ad uso abitazione; rifacimento soffitta e realizzazione di portico e veranda coperta, nonché demolizione di tettoia adiacente";
- 3.- Concessione in sanatoria n. 20, prot. n. 6365, L. 28/02/1985, n. 47, art. 31, rilasciata in data 29.10.1998 rilasciata a [redacted];
- 4.- Titolo abilitativo in sanatoria n. 1 del 01.04.2010 rilasciato a [redacted] riguardante lo "utilizzo dei locali di sgombero del sottotetto come locali residenziali", che qui si allega unitamente ai seguenti documenti:
 - a.- Relazione tecnica illustrativa;
 - b.- Piante del piano primo e del piano 2° (sottotetto);
 - c.- Certificato di agibilità in sanatoria senza data, rilasciato a [redacted]

5.- Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, redatta in data 06.06.2022 da [REDACTED] assunta al prot. del Comune di Moscufo al N. 0005272 del 13.06.2022, concernente la "sanatoria di opere realizzate all'interno di un fabbricato per civile abitazione esistente in difformità ai titoli abilitativi assentiti, con variazioni prospettiche, aumenti di volume e senza variazioni di sagoma, ai sensi del D.P.R. 380/2001", di cui qui si allega il frontespizio, unitamente ai seguenti documenti:

- a.- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di [REDACTED] dal quale si evince, fra l'altro, "che le opere abusive riguardanti la chiusura di parte del portico al piano terra e della superficie vetrata realizzata sul terrazzo coperto del piano primo, sono state realizzate nel periodo aprile-maggio 2011;
- b.- Dichiarazione di Conformità Urbistica a firma dell'ing. Faieta Sabatino attestante "ai sensi dell'art. 36, comma I del DPR 6.6.2001 n. 380, che le opere abusive in esame risultano conformi alla disciplina urbanistica-edilizia sia al momento della loro realizzazione (come da dichiarazione del proprietario), sia al momento della presentazione della richiesta autorizzativa in sanatoria.";
- c.- Relazione tecnica redatta dallo stesso ing. Faieta Sabatino in data 31.05.2022;
- d.- Planimetria di progetto del piano primo evidenziante la distribuzione interna dei vani e l'avvenuta realizzazione sul terrazzo di una struttura vetrata con telaio metallico, adibito a soggiorno;
- e.- Riscontro, alla richiesta di cui sopra, da parte del Responsabile del Servizio e del Procedimento del Comune di Moscufo diretta al tecnico incaricato ing. Faieta Sabatino, affinché ne desse contezza anche alla ditta istante, con la quale venivano richiesti alcuni documenti, ad integrazione della domanda, che non sono stati mai prodotti.

Come risulta indicato a pag. 25 della suddetta richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria, non osservato dal competente ufficio tecnico del Comune di Moscufo nella nota di riscontro di cui alla lettera e.-, l'area in cui ricade il fabbricato in esame "è sottoposta a tutela e l'intervento rientra nei casi eseguibili senza autorizzazione di cui al comma 5 dell'articolo 61 del lgs. n. 152/2006 e al r.d.l. 3267/1923", che si consiglia di ulteriormente verificare e confermare, presso i competenti uffici, a cura degli interessati, prima di assumere formali impegni a vario titolo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pertanto, non essendo stato rilasciato alcun titolo abilitativo a sanatoria delle "opere abusive riguardanti la chiusura di parte del portico al piano terra e della superficie vetrata realizzata sul terrazzo coperto del piano primo", di cui al suddetto punto 5.-, queste ultime sono da ritenersi abusive, determinandosi, in tal modo e soltanto con riferimento ad esse, la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di cui all'ultima autorizzazione.

La rimanente parte dell'unità immobiliare in esame può ritenersi conforme, salvo lievi modifiche che non alterano la sostanza dell'opera nel suo complesso, rispetto all'ultimo titolo abilitativo di cui al suddetto punto 4.-.

Quanto appena affermato va considerato come mera formulazione di un parere tecnico soggettivo senza assunzione di responsabilità alcuna, che non deve essere pertanto ritenuto assolutistico, ma deve essere sempre sottoposto a controllo e conferma, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, da chi, a qualunque titolo, ne fosse interessato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si tratta di una unità immobiliare, quella in esame (sub. 4), costituente un unicum funzionale ed economico, conforme alle risultanze catastali, con la sola eccezione della veranda in alluminio, con pareti vetrate, realizzata, senza ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria che pertanto va nuovamente richiesto e conseguito, sul terrazzo coperto al piano primo e, quindi, senz'altro proponibile come lotto unico. La vendita non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Moscufo (PE) - Contrada Vertilina, n. 13/A, piano 1-2
Appartamento di civile abitazione su due livelli (1° e 2°), collegati da gradinata interna, così costituito: al piano 1°, da disimpegno, soggiorno con annessa cucina, camera, studio e bagno, per una superficie complessiva netta interna di circa mq. 76,66 ed altezza netta di m. 2,90, oltre ad una veranda con struttura in profilato di alluminio e pareti vetrate, realizzata sul terrazzo coperto per essere adibita a soggiorno, per una superficie netta di mq. 12,08 e balconi sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest, della superficie netta complessiva di mq. 16,59; al piano 2° (sottotetto) da disimpegno, n. 3 camere, stenditoio e bagno, per una superficie netta interna di circa mq. 96,38 ed altezza netta variabile da m. 2,78 a m. 1,20. Il tutto, con i diritti proporzionali sulla corte comune esterna di circa mq. 683,00, completamente recintata, su lato strada, con muro dello spessore di cm. 25, in cui sono presenti n. 2 distinti accessi con struttura in ferro, ciascuno costituito da passo pedonale e carrabile a scorrimento automatico cui si accede direttamente da Via Vertilina nonchè, sulla sua sommità e sui muretti di base degli altri lati della corte, da rete metallica affiancata da arbusti di siepe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 341, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 134.041,60

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in applicazione di un criterio sintetico-comparativo e delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile prospiciente Via Vertilina, buona qualità delle rifiniture; epoca della sua originaria costruzione e successive ristrutturazioni; razionale distribuzione interna e regolarità dimensionale dei vani; caratteristiche e peculiarità della zona, con particolare riferimento alla facilità di raggiungimento e di collegamento; del contesto urbano dotato delle necessarie infrastrutture primarie. E' stata esaminata la situazione di mercato circa la dinamicità

della domanda e dell'offerta di beni simili in detta zona urbanistica, nonchè il prezzo pagato di €. 120.000,00 al momento dell'acquisto da parte dell'esecutata (atto per notaio Clementini Elena in data 06.04.2010, rep. n. 37837). Tutti questi elementi considerati nel loro insieme, con l'applicazione delle dovute aggiunte e detrazioni rispetto ai beni posti in comparazione, hanno concorso a ritenere che il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame possa essere posto pari ad €. 680,00 al metro quadrato di superficie convenzionale.

Circa gli oneri di regolarizzazione urbanistica conseguenti alla redazione della pratica tecnica per ripresentare la sanatoria edilizia, si stima un importo di circa €. 2.000,00.

Per quanto è stato possibile accertare, con particolare riferimento agli indici di cui all'art. 32 delle vigenti norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. del Comune di Moscufo, nonchè con riferimento al tenore della comunicazione del Comune di Moscufo con la quale furono richiesti agli istanti i documenti ad integrazione della pratica edilizia di sanatoria, mai prodotti, ritengo che vi siano i presupposti per il suo conseguimento.

In ogni caso, si rende necessario che il potenziale acquirente, o chiunque altro ne fosse interessato, assuma su di sè la piena ed esclusiva responsabilità di eseguire gli ulteriori inevitabili accertamenti, tramite il proprio tecnico di fiducia e previo contatto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Moscufo, affinché rimanga previamente accertato l'effettivo possibile conseguimento della predetta sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Moscufo (PE) - Contrada Vertilina, n. 13/A, piano 1-2	197,12 mq	680,00 €/mq	€ 134.041,60	100,00%	€ 134.041,60
Valore di stima:					€ 134.041,60

Valore di stima: € 134.041,60

Valore finale di stima: € 134.041,60

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.

Bussi sul Tirino, li 11/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barone Giuliano



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Moscufo (PE) - Contrada Vertilina, n. 13/A, piano 1-2
Appartamento di civile abitazione su due livelli (1° e 2°), collegati da gradinata interna, così costituito:
al piano 1°, da disimpegno, soggiorno con annessa cucina, camera, studio e bagno, per una superficie complessiva netta interna di circa mq. 76,66 ed altezza netta di m. 2,90, oltre ad una veranda con struttura in profilato di alluminio e pareti vetrate, realizzata sul terrazzo coperto per essere adibita a soggiorno, per una superficie netta di mq. 12,08 e balconi sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest, della superficie netta complessiva di mq. 16,59; al piano 2° (sottotetto) da disimpegno, n. 3 camere, stenditoio e bagno, per una superficie netta interna di circa mq. 96,38 ed altezza netta variabile da m. 2,78 a m. 1,20. Il tutto, con i diritti proporzionali sulla corte comune esterna di circa mq. 683,00, completamente recintata, su lato strada, con muro dello spessore di cm. 25, in cui sono presenti n. 2 distinti accessi con struttura in ferro, ciascuno costituito da passo pedonale e carrabile a scorrimento automatico cui si accede direttamente da Via Vertilina nonchè, sulla sua sommità e sui muretti di base degli altri lati della corte, da rete metallica affiancata da arbusti di siepe.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 341, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto al P.R.G. del Comune di Moscufo, approvato con delibera del C.C. n. 7 del 28.03.2007, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame, ricade in zona "B" di ristrutturazione edilizia, regolamentata dall'art. 32 delle norme tecniche di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 134.041,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.041,60

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Moscufo (PE) - Contrada Vertilina, n. 13/A, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 341, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	197,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione, salvo alcune infiltrazioni di acque meteoriche rilevate nel telaio perimetrale del lucernaio al piano sottotetto, indicato nella planimetria (Tav. 2) con il n. 3.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione su due livelli (1° e 2°), collegati da gradinata interna, così costituito: al piano 1°, da disimpegno, soggiorno con annessa cucina, camera, studio e bagno, per una superficie complessiva netta interna di circa mq. 76,66 ed altezza netta di m. 2,90, oltre ad una veranda con struttura in profilato di alluminio e pareti vetrate, realizzata sul terrazzo coperto per essere adibita a soggiorno, per una superficie netta di mq. 12,08 e balconi sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest, della superficie netta complessiva di mq. 16,59; al piano 2° (sottotetto) da disimpegno, n. 3 camere, stenditoio e bagno, per una superficie netta interna di circa mq. 96,38 ed altezza netta variabile da m. 2,78 a m. 1,20. Il tutto, con i diritti proporzionali sulla corte comune esterna di circa mq. 683,00, completamente recintata, su lato strada, con muro dello spessore di cm. 25, in cui sono presenti n. 2 distinti accessi con struttura in ferro, ciascuno costituito da passo pedonale e carrabile a scorrimento automatico cui si accede direttamente da Via Vertilina nonchè, sulla sua sommità e sui muretti di base degli altri lati della corte, da rete metallica affiancata da arbusti di siepe.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla stessa proprietaria eseguita, con destinazione ad abitazione.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Pescara il 08/04/2010
Reg. gen. 6023 - Reg. part. 1368
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00
Rogante: Notaio Clementini Elena
Data: 06/04/2010
N° repertorio: 37838/4734
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Pescara il 11/09/2018
Reg. gen. 11914 - Reg. part. 1770
Quota: 1/1
Importo: € 216.291,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 108.145,51
Spese: € 108.145,51
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Data: 11/09/2018
N° repertorio: 1219/8318
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pescara il 07/11/2024
Reg. gen. 16846 - Reg. part. 2246
Quota: 1/1
Importo: € 67.335,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 67.335,41
Rogante: Tribunale di Pescara - Decreto ingiuntivo
Data: 16/02/2023
N° repertorio: 260

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 23/06/2025
Reg. gen. 9312 - Reg. part. 6871
Quota: 1/1





A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



