

LOTTO 3
N. 4 posti auto nel Comune di Pescara - Via Brunelleschi Viale De Amicis
(quota di proprietà 3/12)

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Posti auto scoperti derivanti da frazionamento di area, posti all'interno di complesso condominiale perimetrato da recinzione ed accessibile da passo carraio elettrificato.

Catasto fabbricati:

Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 3/12

Identificato al catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
8	131	14	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 26,03	VIA BRUNELLESCHI n. SNC Piano T
8	131	15	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 26,03	VIA BRUNELLESCHI n. SNC Piano T
8	131	16	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 26,03	VIA BRUNELLESCHI n. SNC Piano T
8	131	17	C/6	1	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 26,03	VIA BRUNELLESCHI n. SNC Piano T

Coerenze in corpo ed in contorno sub. 14: passaggio comune, altra u.i. al sub. 15, altra u.i. al sub. 130, altra u.i. ed ancora passaggio comune.

Coerenze in corpo ed in contorno sub. 15: passaggio comune, altra u.i. al sub. 16, altra u.i. al sub. 130, altra u.i. al sub. 14 ed ancora passaggio comune.

Coerenze in corpo ed in contorno sub. 16: passaggio comune, altra u.i. al sub. 17, altra u.i. al sub. 130, altra u.i. al sub. 15 ed ancora passaggio comune.

Coerenze in corpo ed in contorno sub. 17: passaggio comune, Via Brunelleschi, altra u.i. al sub. 130, altra u.i. al sub. 16 ed ancora passaggio comune.

➤ **STATO OCCUPATIVO DEI BENI**

Detenzione dei beni

Liberi, per la procedura

➤ **PROVENIENZA**

Per successione ereditaria

Denuncio di successione testamentaria a seguito del decesso della sig. [REDACTED], con atto amministrativo dell'Ufficio del registro di [REDACTED]

Pescara in data 18/07/2005 n. rep. 77/26, trascritto in data 25/11/2005 ai nn. 19690/1171782.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Asti per l’immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) si evince che:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 19/05/2010 ai nn. 8559/1998 con atto a rogito del dott. Amicarelli Barbara in data 17/05/2010 ai nn. Di rep. 30863/10988.

[REDACTED]

concessione a garanzia di finanziamento per un totale di Euro 400.000,00 di cui Euro 380.000,00 di capitale per una durata di anni non stabilita

gravante sui seguenti immobili:

- Pescara, Via De Amicis immobili identificati al foglio 15 mappale 136 sub. 13 (C/1), sub. 12 (C/2)
- Pescara, Via Brunelleschi immobili identificati al foglio 8 mappale 131 sub. 17/16/15/14 (C/6).
- Tocca da Casauria (PE) contrada Fonte Castello immobili identificati al foglio 7 mappale 1889 e Via Luigi Menna terreni identificati al foglio 4 mappali 135/306/133/302, foglio 3 mappali 655/656/657, foglio 1 mappali 229/164/255/390, foglio 7 mappale 95 (per le rispettive quote di proprietà intestate al sig. Farchione)

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**, iscritta in data 30/08/2018 ai nn. 11531/1684 con atto dell’Agenzia delle Entrate con sede a Roma in data 30/08/2018 ai nn. Di rep. 1193/8318.

[REDACTED]

concessione a garanzia di mutuo per un totale di Euro 852.050,34 di cui Euro 426.025,17 di capitale per una durata di anni non indicata.

gravante sui seguenti immobili:

- Città sant’Angelo (FE), via Colle di Moro immobili identificati al foglio 15 mappale 227 sub. 1 (C/6), sub. 3 (A/7), sub. 4 (A/7), sub. 5 (A/7), oltre terreni al foglio 15 mappale 111/115/276/365/387/389/561
- Tocca da Casauria (PE) contrada Fonte Castello immobili identificati al foglio 7 mappale 1889 (A/3) e terreni al foglio 1 mappali 229, al foglio 3 mappali 655/657
- Pescara, Via Brunelleschi immobili identificati al foglio 8 mappale 131 sub. 17/16/15/14 (C/6) oltre in Via De Amicis immobili identificati al foglio 15 mappale 136 sub. 13 (C/1), sub. 12 (C/2)

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata**, trascritta in data 26/10/2023 ai nn. 16148/11441 con atto del Tribunale di Milano in data 06/12/2022 ai nn. di rep. 326/2022.

[REDACTED]

Gravante sulla totalità degli immobili di sua proprietà

➤ **DESCRIZIONE**

Trattasi di posti auto scoperti derivanti da frazionamento di area, posti nel cortile interno di un piccolo condominio perimetrato da recinzione ed accessibile da passo carraio elettrificato.

➤ **VERIFICA EDILIZIA E CATASTALE.**

Conformità edilizia.

Trattasi di posti auto esterni provenienti da un frazionamento catastale, non vi sono provvedimenti autorizzativi comunali per dette unità.

➤ **CONSISTENZA.**

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Posti auto				
sub. 14	sup lorda di pavimento	12,00	1.00	12,00
sub. 15	sup lorda di pavimento	12,00	1.00	12,00
sub. 16	sup lorda di pavimento	12,00	1.00	12,00
sub. 17	sup lorda di pavimento	12,00	1.00	12,00

➤ **STIMA**

Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell’ubicazione territoriale, della tipologia del compendio per come si sono presentati i beni all’ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: PESCARA

Fascia/zona: Semicentrale/ %20FA SCIA%20LITORANEA%20NORD%20FINO%20AL%20TRACCIA
0%20FERROVIARIO%20E%20VIA%20A.%20PALMA

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2150	3200	L	5,5	7,5	L
Abitazioni civili	Normale	1350	2000	L	4	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	3,3	4,7	L
Box	Normale	1300	1950	L	4,2	6,2	L
Posti auto coperti	Normale	870	1300	L	2,7	4	L
Posti auto scoperti	Normale	470	700	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	Normale	1700	2500	L	5,1	6,9	L

Spazio disponibile per annotazioni



Valutazione complessiva

Destinazione	Superficie	€/mq.	Valore	Valore della quota 3/12
Posti auto				
sub. 14	12,00	600,00	7.200,00 €	1.800,00 €
sub. 15	12,00	600,00	7.200,00 €	1.800,00 €
sub. 16	12,00	600,00	7.200,00 €	1.800,00 €
sub. 17	12,00	600,00	7.200,00 €	1.800,00 €
TOTALE COMPENDIO			24.000,00 €	7.200,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato

€ 1.080,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 3

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita dei 4 posti auto nello stato di "libero" - arrotondato

€ 6.000,00

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Milano - 27/09/2024

Il tecnico incaricato
arch. Paolo Delfino

ALLEGATI

1. Visure e schede catastali
2. Documentazione ipo-catastale
3. Atto di provenienza
4. Rilievo fotografico