

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grosso Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 281/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	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.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 281/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 127.945,25	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 16/03/2023, il sottoscritto Ing. Grosso Pietro, con studio in Via Colle Santo Spirito, 10/11 - 65129 - Pescara (PE), email pietro-grosso@libero.it, PEC pietro.grosso@archiword.it, Tel. 085 4314065, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Manoppello (PE) - Via Gran Sasso 22, piano 1° sottostrada - p.t. e 1° p

DESCRIZIONE

La villetta oggetto di stima è inserita in un complesso edilizio realizzato agli inizi del secolo in corso in Via Gran Sasso di Manoppello Scalo.

Essa è individuata nel N.C.E.U. del Comune di Manoppello al foglio 6, particella 902 sub 4, per vani 6 ai piani T-1-S1, Cat. A/2, Cl. 2 rendita di euro 356,36

Essa si sviluppa su tre piani e cioè piano terra (soggiorno, angolo cucina e bagno) secondo piano (zona notte) e piano primo sotto strada (cantina e W.C.), collegati da una scala a chiocciola che porta al piano sotto strada e da una scala a due rampe che porta al primo piano (zona notte).

L'edificio è circondato da una corte esclusiva di mq. 245,00 circa.

Da segnalare che la cantina è accessibile in modo autonomo anche dall'esterno

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il mutuo concesso dalla banca rientrava in un finanziamento di credito fondiario ai sensi del d.lgs 1 settembre 1993 n. 385 (art. 38 e seg.) di un importo di € 114.000,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che:

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- il creditore precedente ha avvisato altri creditori (Agenzia delle Entrate) ex art, 498 c.p.c.;
- non risulta che l'immobile in oggetto sia mai stato sottoposto a procedura espropriativa di pubblica utilità;
- ha effettuato presso gli uffici finanziari anche le ispezioni ipotecarie

Questo perito ha acquisito presso l'Agenzia del territorio di Pescara il 21-04-2023 le visure catastali e la

piantina catastale dell'immobile.

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina con proprietà **** Omissis **** , con proprietà degli eredi **** Omissis ****, area condominiale e proprietà **** Omissis ****.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,80 m	terra
Cantina	53,00 mq	62,00 mq	0,35	21,70 mq	2,43 m	sottostrada
Abitazione	54,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	9,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	primo
Corte esclusiva	245,00 mq	245,00 mq	0,01	2,45 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				151,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,15 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel successivo paragrafo estimativo verrà considerato anche il valore della corte esclusiva che circonda l'edificio, che si estende per mq 245 circa.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2001 al 11/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 902, Sub. 4 Categoria F3, Cons. 0
Dal 11/09/2002 al 17/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 902, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 356,36
Dal 17/01/2003 al 21/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 902, Sub. 4 Categoria A2 Superficie catastale 167 mq

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



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	902	4		A2	2	6 vani	167 mq			



Corrispondenza catastale

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



La superficie catastale risulta di 149 mq in relazione all'edificio e a 2 balconi situati al primo piano; Va poi considerata una corte esclusiva circostante l'edificio e interamente recintata, di superficie lorda di mq 245 circa.

In catasto risulta quindi una superficie di mq 167 convenzionali, comprensiva dell'area esterna scoperta.



PRECISAZIONI

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di Stato civile e di residenza degli esecutati; ma questo perito ha provveduto a richiedere ed ottenere al Comune di Manoppello (vedi documenti allegati) i certificati di stato civile, di famiglia e storico di residenza per ambedue i coniugi esecutati; inoltre ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Scanno (AQ) l'estratto di matrimonio, dal quale risulta che:

- i due esecutati hanno contratto matrimonio in Scanno il 02-09-1991;
- hanno scelto il regime della separazione legale dei beni;
- con atto in data 14-06-2006 n. 1107, a rogito del Notaio Franchi, i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art 167 c.c. destinato a far fronte ai bisogni della famiglia.

PATTI

In sede di sopralluogo di avvio delle operazioni peritali, la sig.ra **** Omissis **** (unica esecutata presente) ha dichiarato che l'appartamento in oggetto è abitato da lei con il marito ed i suoi due figli.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in un soddisfacente stato conservativo. Sono presenti delle macchie di umidità diffuse in particolare nel piano sotto strada . Inoltre è da rilevare una infiltrazione sul solaio del 1° piano dovute a lavori effettuati in precedenza . Da segnalare in vari punti del giardino cedimenti, non particolarmente significativi.

PARTI COMUNI

Intorno all'edificio in oggetto si estende un'ampia area recintata ad uso esclusivo con un ampio giardino, posto auto e un' area pavimentata dietro il locale cucina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta che l'immobile sia gravata da censo, livello o uso civico e neanche da vincoli di carattere storico-artistico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Trattasi di un immobile, avente le caratteristiche di una villetta unifamiliare, destinato ad abitazione, inserito in un complesso edilizio più ampio, delimitato da una recinzione, ubicato in via Gran Sasso 20. L'immobile è circondato da una corte esclusiva, di circa mq 245, nella quale vi è una zona posto macchina, una zona adibita a giardino ed altra pavimentata sul retro cucina.

Si precisa che le caratteristiche costruttive dell'immobile sono state definite sulla base di un esame visivo e di quanto riportato negli elaborati presenti in catasto; dall'ufficio comunale non è emersa nessuna documentazione tecnica e amministrativa agli atti (v. dichiarazione ufficio comune di Manoppello).

La villetta, destinata ad uso abitativo, consta di piano sotto strada, piano terra e piano primo con tetto a falde.

L'intero edificio è stato costruito con struttura in cemento armato. Nell'appartamento de quo sono presenti impianti tecnologici sottotraccia, riscaldamento autonomo a metano, acqua e luce, impianto citofonico, impianto condizionatore primo piano. E' presente un camino nel locale soggiorno al piano terra.

Le altezze libere degli ambienti, dal pavimento al soffitto, sono di mt. 2,43 al piano sotto strada, mt 2,80 al piano terra e di mt 2,70 al piano primo.

Dal punto di vista distributivo si constata l'accesso all'abitazione mediante una piccola gradinata al piano terra; dal locale soggiorno del piano terra tramite scala a chiocciola con struttura in acciaio e pedate in legno posta dietro il soggiorno si accede nel locale cantina del piano sottostante; è inoltre presente un accesso indipendente tramite una gradinata direttamente nel locale cantina posta sotto strada. Tramite una scala anch'essa interna, adiacente all'ingresso tramite una scala a due rampe con balaustra in legno, si accede al piano superiore dove vi sono tre camere da letto (una matrimoniale e 2 camerette per ogni figlio) e locale bagno tramite un piccolo corridoio. La stanza matrimoniale ed una singola possiedono i balconi in muratura intonacati con ringhiera in ferro, mentre l'altra singola possiede solo la finestra.

Le pareti esterne ed interne sono ristrutturare ed intonacate.

La pavimentazione interna dell'immobile è in ceramica

Gli infissi esterni ed interni sono con ante al battente in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da gli esecutati **** Omissis **** CF: **** Omissis ****, nato a Chieti il 20-03-1965 e **** Omissis **** CF: **** Omissis **** nata a Chieti il 09-05-1965 con i due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19/02/2001 al 17/01/2003	**** Omissis ****	Amicarelli	19/02/2001	17768	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del territorio Pescara	27/02/2001	1797	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
COMPRAVENDITA					
Dal 17/01/2003 al 01/08/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		EDENIO FRANCHI	17/01/2003	173121	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESCARA	22/01/2003	858	
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 01/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 22/01/2003
Reg. gen. 1134 - Reg. part. 110
Importo: € 228.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: FRANCHI EDENIO

Data: 17/01/2003

N° repertorio: 173122

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a PESCARA il 14/10/2016
Reg. gen. 12604 - Reg. part. 2102
Importo: € 132.892,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA in rinnovazione** derivante da A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCARA il 30/11/2022
Reg. gen. 19218 - Reg. part. 2654
Importo: € 228.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a PESCARA il 22/06/2006
Reg. gen. 13862 - Reg. part. 8613
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: ROGITO NATAIO DEL 14-06-2006 REP. 210775 TRASCRITTO presso Agenzia del territorio di Pescara
- **TRASCRIZIONE VERBALE PIGNORAMENTO IMM.LI**
Trascritto a PESCARA il 16/12/2022
Reg. gen. 20284 - Reg. part. 14382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Pescara in data 24-11-2022 rep. 4073.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, per l'intero bene in oggetto, consiste nel cancellare la trascrizione e l'iscrizione apposte dai vari soggetti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, a costi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- per cancellare l'iscrizione = 0,50% di 128.933,25 (valore stimato dell'immobile) + 59 euro +35 euro = 738,67 euro
- per cancellare la trascrizione = € 200 (fisso) +59 euro +35 euro = 294,00 euro
- per cancellare l'iscrizione = 0,50% di 128.933,25 (valore stimato dell'immobile) + 59 euro +35 euro = 738,67 euro
- per cancellare l'iscrizione = 0,50% di 128.933,25 (valore stimato dell'immobile) + 59 euro +35 euro = 738,67 euro

- per cancellare la trascrizione = € 200 (fisso) +59 euro +35 euro

= 294,00 euro

TOTALE 2.804,01 euro



NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento oggetto di perizia estimativa risulta inserito all'interno di un complesso edilizio residenziale in Via Gran Sasso in territorio di Manoppello scalo.

L'immobile oggetto della presente perizia è stato realizzato su area ricadente in zona B1 del vigente PRG approvato con delibera di CP n° 52 del 15-05-2000; la suddetta area risulta destinata a "completamento e riqualificazione urbana".

Trattasi di zona urbana ubicata all'interno del centro urbano di Manoppello scalo situata al confine con la frazione Brecciarola di Chieti.

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.

Questo Perito ha rivolto al Comune di Manoppello la prescritta richiesta di accesso agli atti; ma lo stesso Comune ha scritto e ribadito che il fascicolo contenente gli atti inerenti la costruzione del fabbricato in oggetto non è stato rinvenuto negli Uffici ed archivi comunali.

Questo stesso perito ha però accertato che:

- il fabbricato è stato realizzato nel rispetto della concessione edilizia n° 106-01 del 24-09-2001 e successiva variante n° 84-02 del 14-10-2002: elementi riportati nel rogito di acquisto notaio FRANCHI Edenio n° rep 173122 del 17-01-2003, di compravendita da parte degli acquirenti eseguiti e venditrice la ditta DABIX Costruzioni S.r.l.;

- ma, nonostante le predette informazioni siano state trasmesse a comune di Manoppello, gli uffici urbanistici competenti hanno ribadito che il fascicolo non è stato rinvenuto;

- questo perito non ha potuto pertanto accertare la conformità, delle opere realizzate ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Manoppello;

- ne ha potuto prendere visione dell'eventuale certificato di abilità dell'immobile;

- la piena conformità tra lo stato dei luoghi verificato nel sopralluogo di avvio delle operazioni peritali tecniche, rispetto alle piantine catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Pescara.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 988,00

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio costituito in condominio. L'amministratore dietro richiesta di questo perito, ha certificato che le somme insolute da parte degli esecutati ammontano ad € 988.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Manoppello (PE) - Via Gran Sasso 22, piano 1° sottostrada - p.t. e 1° p
La villetta oggetto di stima è inserita in un complesso edilizio realizzato agli inizi del secolo in corso in Via Gran Sasso di Manoppello Scalo. Essa è individuata nel N.C.E.U. del Comune di Manoppello al foglio 6, particella 902 sub 4, per vani 6 ai piani T-1-S1, Cat. A/2, Cl. 2 rendita di euro 356,36 Essa si sviluppa su tre piani e cioè piano terra (soggiorno, angolo cucina e bagno) secondo piano (zona notte) e piano primo sotto strada (cantina e W.C.), collegati da una scala a chiocciola che porta al piano sotto strada e da una scala a due rampe che porta al primo piano (zona notte). L'edificio è circondato da una corte esclusiva di mq. 245,00 circa. Da segnalare che la cantina è accessibile in modo autonomo anche dall'esterno Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 902, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.035,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Manoppello (PE) - Via Gran Sasso 22, piano 1° sottostrada - p.t. e 1° p	151,15 mq	900,00 €/mq	€ 136.035,00	100,00%	€ 136.035,00
				Valore di stima:	€ 136.035,00

Valore di stima: € 136.035,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Predisposizione APE	300,00	€
Spese condominiali insolute	988,00	€

Valore finale di stima: € 127.945,25

Il valore commerciale del bene pignorato viene determinato, in generale, sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile e piano di dislocazione dell'appartamento;
- caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che facilità di raggiungimento dello stesso bene;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, insussistenza di eventuali vincoli di servitù passive ed attive;
- entità delle superfici a disposizione ed infine la situazione di mercato, e cioè della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, contestualmente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per mq. che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della presente relazione peritale.

Il criterio di stima prescelto è, in definitiva, quello sintetico - comparativo, in modo da determinare il valore del bene moltiplicando la superficie commerciale dell'unità immobiliare per il valore unitario al mq.

Trattasi di immobile abitativo, indicato nel N.C.E.U. relativo al Comune di Manoppello con la categ. A/2, cioè edilizia civile.

Esso ricade in area residenziale individuata dal vigente PRG e precisamente in sottozona B1.

Trattasi di zona situata nel centro Abitato di Manoppello Scalo, frazione del Comune di Manoppello.

Non presentando l'unità immobiliare in oggetto caratteristiche o materiali particolari, per la stima si farà riferimento in una prima valutazione alle indicazioni date dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Pescara: indicazioni che poi saranno analizzate più in profondità e assoggettate a controlli ulteriori e diversi.

L'immobile in oggetto, sulla base della sua ubicazione, la sua categoria e la sua destinazione urbanistica, presenta valori indicati ad oggi dall'OMI, riferiti a cat. A/2 e zona qualificata come " SUBURBANA - MANOPPELLO SCALO " tra 820,00 e 1.200,00 €/mq (per stato di conservazione " normale " dell'immobile).

Per il caso specifico, come ulteriore verifica, questo Perito ha svolta una piccola indagine di mercato sentendo le Agenzie Imm.ri dell'hinterland Pescara.

Da tali indagini è emersa la convinzione che il valore di 900 € al mq è il più congruo; è stato, infatti, ritenuto giusto utilizzare un valore poco al di sotto della media per tenere in debita considerazione il fatto che l'immobile non è ubicato nel centro urbano di Manoppello ma in quello della Frazione Manoppello Scalo.

Va poi considerato il valore della corte esclusiva, che risulta essere di mq. 245,00, all'interno della quale vi sono sistemazioni a verde significative nonché un posto auto scoperto ben delimitato ed ubicato vicino al cancello d'ingresso; va poi sottolineato che l'immobile nel suo complesso è dotato di recinzione su tutto il perimetro.

E, quindi, per la corte esclusiva può essere considerato congruo il valore di poco superiore ad euro 2.000,00

Vanno poi considerati alcuni deprezzamenti, riportati in tabella.
Quindi il prezzo di stima finale risulta essere pari ad € 127.945,25.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla di particolare da segnalare.



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 09/08/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grosso Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Certificati stato civile, di famiglia e storico residenza esegutati (Aggiornamento al 05/06/2023)
- ✓ Altri allegati - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - Piantina catastale (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche immobile e terreni (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo con Custode Giudiziario (Aggiornamento al 05/04/2023)
- ✓ Altri allegati - Verbale avvio operazioni peritali (Aggiornamento al 28/07/2023)
- ✓ Altri allegati - Mail e comunicazione Amministratore del condominio circa debiti condominiali (Aggiornamento al 08/08/2023)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/07/2023)



- ✓ Altri allegati - Perizia in formato privacy
- ✓ Altri allegati - Check list dei controlli (Aggiornamento al 09/08/2023)
- ✓ Atto di provenienza - Richiesta Comune Manoppello, riscontro e nota integrativa (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia entrate
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 21/04/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Manoppello (PE) - Via Gran Sasso 22, piano 1° sottostrada - p.t. e 1° p
La villetta oggetto di stima è inserita in un complesso edilizio realizzato agli inizi del secolo in corso in Via Gran Sasso di Manoppello Scalo. Essa è individuata nel N.C.E.U. del Comune di Manoppello al foglio 6, particella 902 sub 4, per vani 6 ai piani T-1-S1, Cat. A/2, Cl. 2 rendita di euro 356,36 Essa si sviluppa su tre piani e cioè piano terra (soggiorno, angolo cucina e bagno) secondo piano (zona notte) e piano primo sotto strada (cantina e W.C.), collegati da una scala a chiocciola che porta al piano sotto strada e da una scala a due rampe che porta al primo piano (zona notte). L'edificio è circondato da una corte esclusiva di mq. 245,00 circa. Da segnalare che la cantina è accessibile in modo autonomo anche dall'esterno. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 902, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento oggetto di perizia estimativa risulta inserito all'interno di un complesso edilizio residenziale in Via Gran Sasso in territorio di Manoppello scalo. L'immobile oggetto della presente perizia è stato realizzato su area ricadente in zona B1 del vigente PRG approvato con delibera di CP n° 52 del 15-05-2000; la suddetta area risulta destinata a "completamento e riqualificazione urbana". Trattasi di zona urbana ubicata all'interno del centro urbano di Manoppello scalo situata al confine con la frazione Brecciarola di Chieti.

Prezzo base d'asta: € 127.945,25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 281/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.945,25

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Manoppello (PE) - Via Gran Sasso 22, piano 1° sottostrada - p.t. e 1° p		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 902, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	151,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in un soddisfacente stato conservativo. Sono presenti delle macchie di umidità diffuse in particolare nel piano sotto strada . Inoltre è da rilevare una infiltrazione sul solaio del 1° piano dovute a lavori effettuati in precedenza . Da segnalare in vari punti del giardino cedimenti, non particolarmente significativi.		
Descrizione:	La villetta oggetto di stima è inserita in un complesso edilizio realizzato agli inizi del secolo in corso in Via Gran Sasso di Manoppello Scalo. Essa è individuata nel N.C.E.U. del Comune di Manoppello al foglio 6, particella 902 sub 4, per vani 6 ai piani T-1-S1, Cat. A/2, Cl. 2 rendita di euro 356,36 Essa si sviluppa su tre piani e cioè piano terra (soggiorno, angolo cucina e bagno) secondo piano (zona notte) e piano primo sotto strada (cantina e W.C.), collegati da una scala a chiocciola che porta al piano sotto strada e da una scala a due rampe che porta al primo piano (zona notte). L'edificio è circondato da una corte esclusiva di mq. 245,00 circa. Da segnalare che la cantina è accessibile in modo autonomo anche dall'esterno Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da gli esecutati **** Omissis **** CF: **** Omissis ****, nato a Chieti il 20-03-1965 e **** Omissis **** CF: **** Omissis **** nata a Chieti il 09-05-1965 con i due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 22/01/2003
Reg. gen. 1134 - Reg. part. 110
Importo: € 228.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: FRANCHI EDENIO
Data: 17/01/2003
N° repertorio: 173122
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a PESCARA il 14/10/2016
Reg. gen. 12604 - Reg. part. 2102
Importo: € 132.892,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA in rinnovazione** derivante da A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCARA il 30/11/2022
Reg. gen. 19218 - Reg. part. 2654
Importo: € 228.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a PESCARA il 22/06/2006
Reg. gen. 13862 - Reg. part. 8613
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: ROGITO NATAIO DEL 14-06-2006 REP. 210775 TRASCRITTO presso Agenzia del territorio di Pescara
- **TRASCRIZIONE VERBALE PIGNORAMENTO IMM.LI**
Trascritto a PESCARA il 16/12/2022
Reg. gen. 20284 - Reg. part. 14382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Pescara in data 24-11-2022 rep. 4073.

