

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Reale Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2020 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

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

contro

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



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	11
Stato di occupazione	11

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	14
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Stima / Formazione lotti	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2020 del R.G.E.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T.....	25



INCARICO

All'udienza del 23/03/2021, il sottoscritto Geom. Reale Luigi, con studio in Contrada Piano Marino, 6 - 65012 - Cepagatti (PE), email luigi.reale@geopec.it, Tel. 085 97 72 047, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alanno (PE) - via Torretta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO S1-T-1°

Abitazione costituita da piano seminterrato-terra e primo con annessa area cortilizia esclusiva

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

Garages al piano terra

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO S1-T-1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO S1-T-1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO

S1-T-1°

L'immobile confina con **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis *****
Omissis ****, **** Omissis ***** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

L'immobile confina con **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis ****, con bene 1. salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO

S1-T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenziona le	Altezza	Piano
Abitazione	91,14 mq	119,59 mq	1,00	119,59 mq	2,80 m	TERRA
Abitazione	70,54 mq	96,45 mq	1,00	96,45 mq	2,85 m	PRIMO
Portico	8,24 mq	9,20 mq	0,50	4,60 mq	2,80 m	TERRA
Cantine	42,93 mq	60,77 mq	0,25	15,19 mq	1,80 m	Seminterrato
Fondaco	25,76 mq	33,39 mq	0,25	8,35 mq	1,70 m	Seminterrato
Locale di sgombero	18,85 mq	22,90 mq	0,15	4,58 mq	1,45 m	PRIMO
Balcone	15,49 mq	17,20 mq	0,25	4,30 mq	0,00 m	PRIMO
Portico	8,51 mq	9,18 mq	0,50	4,59 mq	2,85 m	PRIMO
Terrazzo e passerella	33,60 mq	37,14 mq	0,20	7,43 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				265,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				265,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	26,79 mq	33,39 mq	0,60	20,03 mq	2,80 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				20,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO S1-T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1975 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 625-701, Sub. 3-4-6 Categoria A3
Dal 13/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 625, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10,5 vani Rendita € 596,51 Piano S1-T-1 Graffato fg11,part.701,sub1
Dal 09/11/2015 al 13/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 625, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 255 mq Rendita € 596,51 Piano S1-T-1 Graffato fg11,part.701,sub1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1975 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 7011, Sub. 2 Categoria C6
Dal 13/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 701, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26mq Rendita € 73,83 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 701, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 73,85 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO S1-T-1°

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

11	625	8	A3	2	10,5 vani	596,51 €	S1-T-1	Fg.11,par t.701,sub 1
----	-----	---	----	---	--------------	-------------	--------	-----------------------------

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale vi sono delle piccole difformità che non influiscono sul classamento e sulla rendita catastale. Per eventuale aggiornamento catastale occorre operare una variazione docfa il cui costo ammonta a circa €. 350,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezion e	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Catego ria	Classe	Dati di classamento				
							Consist enza	Superfi cie catasta le	Rendit a	Piano	Graffato
	11	701	2		C6	2	26 mq	34 mq	73,85 €	T	

Corrispondenza catastale

Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non vi sono difformità che influiscono sul classamento e sulla rendita catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO S1-T-1°

L'immobile necessita di interventi manutentivi come la pittura totale, la sistemazione di qualche tratto di battiscopa e la eliminazione di infiltrazioni di acquee in qualche punto del primo piano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

L'immobile necessita solo di piccoli interventi manutentivi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO S1-T-1°

L'immobile è esposto prevalentemente a sud ed è composto da piano seminterrato-terra e primo con annessa area cortilizia. La struttura portante è del tipo in muratura costituita da fondazioni continue, murature in laterizio, da solai e da copertura a tetto. Gli impianti tecnologici sono tutti del tipo sottotraccia, i pavimenti sono prevalentemente in marmettoni e in monocottura, le finestre munite di avvolgibili in legno e di vetri semplici sono in legno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

L'immobile è esposto prevalentemente a sud. La struttura portante è del tipo in muratura costituita da fondazioni continue, murature in laterizio e da solaio di copertura a terrazzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO S1-T-1°

L'immobile risulta occupato da genitore dell'esecutato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

L'immobile risulta occupato da genitore dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO S1-T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1975	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/09/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pescara	22/06/1976	4347	3904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Pescara	15/06/1976	11	252

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1975	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/09/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Conservatoria Pescara	22/06/1976	4347	3904
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio registro di Pescara	15/06/1976	11	252

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO S1-T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 26/01/2017
Reg. gen. 1001 - Reg. part. 131
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.622,83
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 21/12/2016
N° repertorio: 1502
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescara il 19/07/2019
Reg. gen. 10907 - Reg. part. 1484
Importo: € 80.821,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.410,89
Rogante: atto amministrativo
Data: 19/07/2019
N° repertorio: 1485

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 12/10/2020

Reg. gen. 11807 - Reg. part. 8032
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità occorre sostenere una spesa di circa € 1311,11 di cui € 1.017,11 rifebite alle Ipoteche ed € 294 riferite al verbale di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 26/01/2017
Reg. gen. 1001 - Reg. part. 131
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 68.622,83
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 21/12/2016
N° repertorio: 1502
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescara il 19/07/2019
Reg. gen. 10907 - Reg. part. 1484
Importo: € 80.821,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.410,89
Rogante: atto amministrativo
Data: 19/07/2019
N° repertorio: 1485

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 12/10/2020
Reg. gen. 11807 - Reg. part. 8032
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO S1-T-1°

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

L'immobile è legittimato urbanisticamente per via della data di realizzazione ante 1/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

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

L'immobile è legittimato urbanisticamente per via della data di realizzazione ante 1/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alanno (PE) - via Torretta



DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo costituito da due particelle catastali

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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'intero appezzamento di terreno costituito da due particelle catastali, confina con proprietà **** Omissis ****, con **** Omissis ****, con **** Omissis ****, con **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3833,00 mq	3833,00 mq	1,00	3833,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3833,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3833,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie si riferisce all'intero appezzamento di terreno agricolo costituito da due particelle catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1970 al 10/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 720 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.53 Reddito dominicale € 6,14 Reddito agrario € 3,71
Dal 04/08/1993 al 04/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 283, Porz. a-b-c Qualità Terreno diviso per colture Superficie (ha are ca) 00.32.80 Reddito dominicale € 26,67 Reddito agrario € 17,28
Dal 04/11/2010 al 13/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 283, Porz. A-B-C Qualità Terreno diviso per colture Superficie (ha are ca) 00.32.80 Reddito dominicale € 26,67 Reddito agrario € 17,28
Dal 10/09/2011 al 13/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 720 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.53 Reddito dominicale € 26,67 Reddito agrario € 17,28

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Le soprariportate particelle costituiscono l'appezzamento di terreno oggetto di Esecuzione Immobiliare.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	283		A-B-C		Terreno diviso in colture		00.32.80 mq	26,67 €	17,28 €	
9	720				Vigneto	2	00.05.53 mq	6,14 €	3,71 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale. Le soprariportate particelle catastali costituiscono l'intero appezzamento di terreno oggetto di esecuzione immobiliare

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non risulta coltivato ed è in buona parte recintato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 01/01/1970 al 10/09/2011	**** Omissis ****				
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/1971 al 04/11/2010	**** Omissis ****	Rogante	Data	atto compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Cristiano Napoleone	06/02/1971	76560	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2010	**** Omissis ****	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Napoleone Cristiano	06/02/1971	76560	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2011	**** Omissis ****	Rogante	Data	compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Russo Maria	10/09/2011	105980	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

-Gli atti ai punti 1 e 4 si riferiscono alla particella n. 720;

-Gli atti ai punti 2 e 3 si riferiscono alla particella n. 283.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 26/01/2017
Reg. gen. 1001 - Reg. part. 131
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.622,83
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 21/12/2016
N° repertorio: 1502
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescara il 19/07/2019
Reg. gen. 10907 - Reg. part. 1484
Importo: € 80.821,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.410,89
Rogante: atto amministrativo
Data: 19/07/2019
N° repertorio: 1485

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 12/10/2020
Reg. gen. 11807 - Reg. part. 8032
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Per gli oneri di Cancellazione vedasi quanto descritto al bene 1.





STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°

Abitazione costituita da piano seminterrato-terra e primo con annessa area cortilizia esclusiva

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 625, Sub. 8, Categoria A3, Graffato Fg.11,part.701,sub1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 22.094,42

La stima dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie lorda convenzionale, sviluppando una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T

Garages al piano terra

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 701, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 1.669,50

La stima dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie lorda convenzionale, sviluppando una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°	265,08 mq	500,00 €/mq	€ 132.540,00	16,67%	€ 22.094,42
Bene N° 2 - Garage Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T	20,03 mq	500,00 €/mq	€ 10.015,00	16,67%	€ 1.669,50
Valore di stima:					€ 23.763,92

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alanno (PE) - via Torretta

Appezamento di terreno agricolo costituito da due particelle catastali

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 283, Porz. A-B-C, Qualità Terreno diviso in colture - Fg. 9, Part. 720, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 15.332,00

La stima dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie unitaria, sviluppando una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Alanno (PE) - via Torretta	3833,00 mq	4,00 €/mq	€ 15.332,00	100,00%	€ 15.332,00
				Valore di stima:	€ 15.332,00

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.

Cepagatti, li 14/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Reale Luigi

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°

Abitazione costituita da piano seminterrato-terra e primo con annessa area cortilizia esclusiva
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 625, Sub. 8, Categoria A3, Graffato Fg.11,part.701,sub1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T

Garages al piano terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 701, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alanno (PE) - via Torretta

Appezamento di terreno agricolo costituito da due particelle catastali
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 283, Porz. A-B-C, Qualità Terreno diviso in colture - Fg. 9,
Part. 720, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 625, Sub. 8, Categoria A3, Graffato Fg.11,part.701,sub1	Superficie	265,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di interventi manutentivi come la pittura totale, la sistemazione di qualche tratto di battiscopa e la eliminazione di infiltrazioni di acquee in qualche punto del primo piano.		
Descrizione:	Abitazione costituita da piano seminterrato-terra e primo con annessa area cortilizia esclusiva		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da genitore dell'esecutato		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cugnoli (PE) - via San Anatolio, 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 701, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	20,03 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita solo di piccoli interventi manutentivi.		
Descrizione:	Garages al piano terra		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da genitore dell'esecutato		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Alanno (PE) - via Torretta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 283, Porz. A-B-C, Qualità Terreno diviso in colture - Fg. 9, Part. 720, Qualità Vigneto	Superficie	3833,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno non risulta coltivato ed è in buona parte recintato.		
Descrizione:	Appezamento di terreno agricolo costituito da due particelle catastali		
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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO S1-T-1°

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 26/01/2017
Reg. gen. 1001 - Reg. part. 131
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.622,83
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 21/12/2016
N° repertorio: 1502
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescara il 19/07/2019
Reg. gen. 10907 - Reg. part. 1484
Importo: € 80.821,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.410,89
Rogante: atto amministrativo
Data: 19/07/2019
N° repertorio: 1485

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 12/10/2020
Reg. gen. 11807 - Reg. part. 8032
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUGNOLI (PE) - VIA SAN ANATOLIO, 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 26/01/2017
Reg. gen. 1001 - Reg. part. 131
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 68.622,83

Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 21/12/2016
N° repertorio: 1502

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescara il 19/07/2019
Reg. gen. 10907 - Reg. part. 1484
Importo: € 80.821,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.410,89
Rogante: atto amministrativo
Data: 19/07/2019
N° repertorio: 1485

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 12/10/2020
Reg. gen. 11807 - Reg. part. 8032
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALANNO (PE) - VIA TORRETTA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 26/01/2017
Reg. gen. 1001 - Reg. part. 131
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.622,83
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 21/12/2016
N° repertorio: 1502

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescara il 19/07/2019
Reg. gen. 10907 - Reg. part. 1484
Importo: € 80.821,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.410,89
Rogante: atto amministrativo
Data: 19/07/2019
N° repertorio: 1485

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 12/10/2020

Reg. gen. 11807 - Reg. part. 8032

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

