

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scutti Argentino, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	13
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 124.193,50	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	22

All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Arch. Scutti Argentino, con studio in Via Del Purgatorio, 8 - 65010 - Spoltore (PE), email scuttid@virgilio.it, PEC argentino.scutti@archiworldpec.it, Tel. 085 450 32 34, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2**

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo e secondo/sottotetto del fabbricato sito in Cepagatti (PE), alla località Buccieri, in via Lazio n. 1/C, in zona periferica urbanizzata, prossima all'ingresso dell'autostrada A14. L'intero fabbricato di due piani fuori terra è composto da n.12 unità abitative con ingressi autonomi, oltre ai locali-garage ubicati al piano interrato.

L'appartamento, accessibile da scala esterna privata, è costituito al piano primo: da un soggiorno/pranzo, un angolo cottura e un bagno, oltre ad un'ampia loggia; al piano secondo/sottotetto (accessibile da piano primo tramite scala a giorno interna): da un ampio disimpegno, tre camere da letto, un bagno, oltre ad un balcone ad angolo, prospiciente sui lati Nord/Est ed Nord-Ovest. Il piano primo presenta altezza utile interna di m. 2,70 circa, superficie netta di circa mq.47 e superficie lorda di circa mq.53; il piano secondo/sottotetto presenta altezza utile media interna di m. 2,44 circa, superficie netta di circa mq.66 e superficie lorda di circa mq.77.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

Unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato del fabbricato sito in Cepagatti (PE), alla località Buccieri, in via Lazio n. 1/C, in zona periferica urbanizzata, prossima all'ingresso dell'autostrada A14. L'intero fabbricato di due piani fuori terra è composto da n.12 unità abitative con ingressi autonomi, oltre ai locali-garage ubicati al piano interrato.

Il garage è accessibile tramite rampa in soletta di cemento collegata alla strada di accesso al complesso immobiliare ed ha una superficie netta di circa mq.31,00 ed un'altezza utile di circa m. 2,50.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

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

In atti è presente Certificato Notarile, in data 01/07/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

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

In atti è presente Certificato Notarile, in data 01/07/2024.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

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.

La "separazione legale dei beni" è indicata nell'atto di compravendita di provenienza del 21/11/2007, Notaio Grazia Buta (atto che si allega in copia alla presente perizia di stima).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

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.

La "separazione legale dei beni" è indicata nell'atto di compravendita di provenienza del 21/11/2007, Notaio Grazia Buta (atto che si allega in copia alla presente perizia di stima).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

L'unità immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con distacco su strada di accesso che si diparte da via Lazio, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

L'unità immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, con area di manovra/ingresso e con distacco su strada di accesso che si diparte da via Lazio, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	Primo
Loggia	37,00 mq	37,00 mq	0,40	14,80 mq	2,70 m	primo
Abitazione	66,00 mq	77,00 mq	0,5	38,50 mq	2,44 m	secondo/sottotetto
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	secondo/sottotetto
Giardino	15,00 mq	26,00 mq	0,18	4,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,23 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	115,23 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	31,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,50 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2007 al 26/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 662, Sub. 1 Categoria F1 Superficie catastale 1686 mq
Dal 26/11/2007 al 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 662, Sub. 57 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 658,48 Piano 1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2007 al 26/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 662, Sub. 1 Categoria F1 Superficie catastale 1686 mq
Dal 26/11/2007 al 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 662, Sub. 45 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq. Rendita € 68,17 Piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	662	57		A2	2	7,5 vani	139 mq	658,48 €	T-1-2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale, rilevato in sede di sopralluogo, e la planimetria catastale. In particolare le difformità riguardano le tramezzature interne nei due piani e le destinazioni d'uso dei vari vani/ambienti.

La planimetria catastale, però, risulta essere conforme a quella assentita con l'ultima autorizzazione amministrativa rilasciata dal comune di Cepagatti (D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. 6777 del 05/04/2007 di "Variante in coso d'opera alla concessione edilizia originaria n.25 del 12/11/2003").

Al riguardo, alla presente perizia di stima si allega grafico in scala 1:100 del rilievo dell'attuale stato dei luoghi dell'unità immobiliare e copia della citata D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. 6777 del 05/04/2007.

L'attuale stato dei luoghi dei due piani dell'unità immobiliare e le relative destinazioni d'uso non sono sanabili a livello urbanistico secondo le leggi attuali.

Pertanto, per regolarizzare la legittimità urbanistica/edilizia dell'immobile pignorato si dovrà procedere alla realizzazione di lavori edili finalizzati al ripristino dello stato di progetto assentito con la citata D.I.A. del 05/04/2007.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	662	45		C6	2	33 mq.	37 mq	68,17 €	S1	

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

L'unità immobiliare si presenta in ordinarie/normali condizioni di conservazione e di manutenzione, fatta eccezione per una riscontrata lieve infiltrazione nel solaio della copertura, in corrispondenza della finestra a tetto nel piano secondo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

L'unità immobiliare si presenta in ordinarie/normali condizioni di conservazione e di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

All'atto del sopralluogo non sono stati riscontrati parti comuni, oltre a quelli condominiali quali le fondazioni, la struttura portante in c.a. e la copertura a tetto dell'intero fabbricato; precisando che a livello catastale risulta l'esistenza di un "bene comune non censibile" distinto con il subalterno n.61, corrispondente all'attualità alla strada di accesso al complesso immobiliare costituito da due distinti fabbricati residenziali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

Rampa di accesso al piano inerrato ed area di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

Per quanto è stato possibile accertare in loco, sulla base delle visure catastali e sulla scorta del certificato notarile (in atti), si riferisce che non sussistono servitù, censo, livello ed usi civici sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

Per quanto è stato possibile accertare in loco, sulla base delle visure catastali e sulla scorta del certificato notarile (in atti), si riferisce che non sussistono servitù, censo, livello ed usi civici sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione, necessitando di intervento di manutenzione ordinaria esterna (tinteggiatura delle facciate e dei parapetti di balcone e loggia).

FABBRICATO: Str. verticali: in cemento armato, con solai in latero-cemento; Copertura: a tetto con falde; Pareti esterne: intonacate e tinteggiate; Pareti interne: intonacate e tinteggiate; Pavimentazione interna: per la maggior parte in listelli parquet laminato ad eccezione dei due bagni e dell'angolo cucina che presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica; i pavimenti della loggia e del balcone sono in ceramica monocottura; Infissi esterni ed interni: finestre e porte-finestre a bandiera in legno con vetro doppio e persiane di protezione esterna; portone di ingresso in legno del tipo blindato; porte passa camera in legno tamburato; Volte: piane intonacate al civile e tinteggiate; Impianti sottotraccia: elettrico, idrico, citofonico, TV, di riscaldamento con caldaia murale a gas metano e termosifoni. Nell'impianto elettrico è presente il quadro con interruttori differenziale e magnetotermico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione.

FABBRICATO: Str. verticali: in cemento armato, con solai in latero-cemento; Pavimentazione interna: in massetto cementizio; Infissi esterni: basculante in lamiera zincata; Volte e pareti: intonacate al civile e tinteggiate; Impianti sottotraccia: elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo era occupata dalla parte esecutata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo era occupata dalla parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	09/08/2003	12575	8608
		Presso	Data		Vol. N°
Dal 26/11/2007 al 06/03/2025	**** Omissis ****				
		Rogante	Data		Raccolta N°
		Presso	Data		Reg. part.
		Pescara	26/11/2007		13806
		Presso	Data		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia dimutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 24/01/2024
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 112
Quota: 1/1
Importo: € 5.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia dimutuo condizionato

Iscritto a Pescara il 24/01/2024

Reg. gen. 1091 - Reg. part. 111

Quota: 1/1

Importo: € 5.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****, ****

Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.740.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 21/06/2024

Reg. gen. 9470 - Reg. part. 6873

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare che attualmente risultano in essere, è il seguente:

- Ipoteca volontaria R.P. 111 del 24/01/2024: onere di cancellazione = € 35,00
- Ipoteca volontaria R.P. 112 del 24/01/2024: onere di cancellazione = € 35,00
- Pignoramento immobiliare R.P. N. 6873 del 21/06/2024: onere di cancellazione = € 294,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia dimutuo condizionato

Iscritto a Pescara il 24/01/2024

Reg. gen. 1094 - Reg. part. 112

Quota: 1/1

Importo: € 5.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia dimutuo condizionato

Iscritto a pescara il 24/01/2024

Reg. gen. 1091 - Reg. part. 111

Quota: 1/1

Importo: € 5.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.740.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 21/06/2024

Reg. gen. 9470 - Reg. part. 6873

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare che attualmente risultano in essere, è il seguente:

- Ipoteca volontaria R.P. 111 del 24/01/2024: onere di cancellazione = € 35,00
- Ipoteca volontaria R.P. 112 del 24/01/2024: onere di cancellazione = € 35,00
- Pignoramento immobiliare R.P. N. 6873 del 21/06/2024: onere di cancellazione = € 294,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

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.

L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni amministrative rilasciate dal comune di Cepagatti (PE):

- P. di C. n.25 del 12/11/2003, che si allega in copia alla presente perizia di stima;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 6777 del 05/04/2007, per lavori di "Variante in caso d'opera alla concessione edilizia n.25 del 12/11/2003", che si allega in copia alla presente perizia di stima.

- 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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato all'atto del sopralluogo e le planimetrie dello stato di progetto allegate alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. 6777 del 05/04/2007 di "Variante in caso d'opera alla concessione edilizia originaria n.25 del 12/11/2003".

In particolare al piano terra si riscontra una diversa ripartizione interna, con eliminazione della prevista camera da letto e del previsto disimpegno e la realizzazione di un angolo cottura in luogo della camera assentita; mentre al piano primo si riscontra una diversa destinazione d'uso (abitativa) rispetto all'assentito (locali di sgombero), oltre a minima difformità nella tramezzatura di un vano ed alla realizzazione del bagno in luogo del "lavatoio" assentito.

Si è rilevato inoltre una pannellatura di carattere precario (pertanto facilmente rimovibile) nella loggia, al piano primo.

Alla presente perizia di stima si allega grafico di rilievo in scala 1:100 dell'attuale stato dei luoghi dell'unità immobiliare (piano primo e piano secondo).

L'attuale stato dei luoghi dei due piani dell'unità immobiliare e le relative destinazioni d'uso non sono sanabili secondo le leggi attuali.

Pertanto, per regolarizzare la legittimità urbanistica/edilizia dell'immobile pignorato si dovrà procedere alla realizzazione di lavori edili finalizzati al ripristino dello stato di progetto assentito con la citata D.I.A. del 05/04/2007.

Per le opere di ripristino concernenti:

al piano primo:

la demolizione del tramezzo di accesso del bagno, la realizzazione di tramezzature interne per il ripristino della camera da letto, del disimpegno e del bagno come da progetto approvato, il montaggio della porta del bagno precedentemente rimossa, la fornitura e posa in opera di altre due porte di accesso al disimpegno ed alla camera, lo spostamento delle reti impiantistiche per l'angolo cottura e le opere di rifinitura, quali intonaci, stucature, tinteggiature e ripristini di tratti di pavimentazione;

al piano secondo:

la demolizione dei tratti di tramezzo di un vano, la realizzazione del tratto di tramezzatura e relativo vano-porta per il ripristino del locale di sgombero come da progetto approvato, il montaggio della porta precedentemente rimossa e le opere di rifinitura, quali intonaci, stucature e tinteggiature);

e per le necessarie pratiche edilizie e relativi oneri:

CILA e/o comunicazione all'Ufficio Abusi Edilizi per i ripristini da effettuare, pratica di agibilità (all'attualità definita "SCAGI"), attestazione di prestazione energetica (APE), spese tecniche, oneri amministrativi e spese per le certificazioni di rispondenza degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, del gas ed idrico-sanitario; si stima in via presuntiva una spesa lorda complessiva pari a € 15.000,00, oltre IVA, se dovuta, salvo imprevisti ad oggi non valutabili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

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.

L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni amministrative rilasciate dal comune di Cepagatti (PE):

- P. di C. n.25 del 12/11/2003, che si allega in copia alla presente perizia di stima;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 6777 del 05/04/2007, per lavori di "Variante in caso d'opera alla concessione edilizia n.25 del 12/11/2003", che si allega in copia alla presente perizia di stima.

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.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato all'atto del sopralluogo e la planimetria dello stato di progetto allegata alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. 6777 del 05/04/2007 di "Variante in caso d'opera alla concessione edilizia originaria n.25 del 12/11/2003".

In particolare la superficie netta rilevata all'atto del sopralluogo è di m. 5,37 x 5,84 = mq. 31 circa, mentre quella assentita è pari a m. 5,50 x 6,00 = mq. 33.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2
 Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo e secondo/sottotetto del fabbricato sito in Cepagatti (PE), alla località Buccieri, in via Lazio n. 1/C, in zona periferica urbanizzata, prossima all'ingresso dell'autostrada A14. L'intero fabbricato di due piani fuori terra è composto da n.12 unità abitative con ingressi autonomi, oltre ai locali-garage ubicati al piano interrato. L'appartamento, accessibile da scala esterna privata, è costituito al piano primo: da un soggiorno/pranzo, un angolo cottura e un bagno, oltre ad un'ampia loggia; al piano secondo/sottotetto (accessibile da piano primo tramite scala a giorno interna): da un ampio disimpegno, tre camere da letto, un bagno, oltre ad un balcone ad angolo, prospiciente sui lati Nord/Est ed Nord-Ovest. Il piano primo presenta altezza utile interna di m. 2,70 circa, superficie netta di circa mq.47 e superficie lorda di circa mq.53; il piano secondo/sottotetto presenta altezza utile media interna di m. 2,44 circa, superficie netta di circa mq.66

e superficie lorda di circa mq.77.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 662, Sub. 57, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 115.230,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1

Unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato del fabbricato sito in Cepagatti (PE), alla località Buccieri, in via Lazio n. 1/C, in zona periferica urbanizzata, prossima all'ingresso dell'autostrada A14. L'intero fabbricato di due piani fuori terra è composto da n.12 unità abitative con ingressi autonomi, oltre ai locali-garage ubicati al piano interrato. Il garage è accessibile tramite rampa in soletta di cemento collegata alla strada di accesso al complesso immobiliare ed ha una superficie netta di circa mq.31,00 ed un'altezza utile di circa m. 2,50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 662, Sub. 45, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.500,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1- 2	115,23 mq	1.000,00 €/mq	€ 115.230,00	100,00%	€ 115.230,00
Bene N° 2 - Garage Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1	31,00 mq	500,00 €/mq	€ 15.500,00	100,00%	€ 15.500,00
Valore di stima:					€ 130.730,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 124.193,50

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.

Spoltore, li 09/03/2025

ASTE GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scutti Argentino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento visura Ipotecaria (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
 - ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale sub. 57
 - ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale sub. 45
 - ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale sub 57
 - ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale sub 45
 - ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetrie di rilievo
 - ✓ N° 8 Concessione edilizia - P. di C. n. 25 del 12.11.2003
 - ✓ N° 9 Concessione edilizia - DIA del 05.04.2007
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto di provenienza del 21.11.2007
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2
Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo e secondo/sottotetto del fabbricato sito in Cepagatti (PE), alla località Buccieri, in via Lazio n. 1/C, in zona periferica urbanizzata, prossima all'ingresso dell'autostrada A14. L'intero fabbricato di due piani fuori terra è composto da n.12 unità abitative con ingressi autonomi, oltre ai locali-garage ubicati al piano interrato. L'appartamento, accessibile da scala esterna privata, è costituito al piano primo: da un soggiorno/pranzo, un angolo cottura e un bagno, oltre ad un'ampia loggia; al piano secondo/sottotetto (accessibile da piano primo tramite scala a giorno interna): da un ampio disimpegno, tre camere da letto, un bagno, oltre ad un balcone ad angolo, prospettante sui lati Nord/Est ed Nord-Ovest. Il piano primo presenta altezza utile interna di m. 2,70 circa, superficie netta di circa mq.47 e superficie lorda di circa mq.53; il piano secondo/sottotetto presenta altezza utile media interna di m. 2,44 circa, superficie netta di circa mq.66 e superficie lorda di circa mq.77. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 662, Sub. 57, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1
Unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato del fabbricato sito in Cepagatti (PE), alla località Buccieri, in via Lazio n. 1/C, in zona periferica urbanizzata, prossima all'ingresso dell'autostrada A14. L'intero fabbricato di due piani fuori terra è composto da n.12 unità abitative con ingressi autonomi, oltre ai locali-garage ubicati al piano interrato. Il garage è accessibile tramite rampa in soletta di cemento collegata alla strada di accesso al complesso immobiliare ed ha una superficie netta di circa mq.31,00 ed un'altezza utile di circa m. 2,50. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 662, Sub. 45, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 124.193,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.193,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 662, Sub. 57, Categoria A2	Superficie	115,23 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in ordinarie/normali condizioni di conservazione e di manutenzione, fatta eccezione per una riscontrata lieve infiltrazione nel solaio della copertura, in corrispondenza della finestra a tetto nel piano secondo.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo e secondo/sottotetto del fabbricato sito in Cepagatti (PE), alla località Buccieri, in via Lazio n. 1/C, in zona periferica urbanizzata, prossima all'ingresso dell'autostrada A14. L'intero fabbricato di due piani fuori terra è composto da n.12 unità abitative con ingressi autonomi, oltre ai locali-garage ubicati al piano interrato. L'appartamento, accessibile da scala esterna privata, è costituito al piano primo: da un soggiorno/pranzo, un angolo cottura e un bagno, oltre ad un'ampia loggia; al piano secondo/sottotetto (accessibile da piano primo tramite scala a giorno interna): da un ampio disimpegno, tre camere da letto, un bagno, oltre ad un balcone ad angolo, prospettante sui lati Nord/Est ed Nord-Ovest. Il piano primo presenta altezza utile interna di m. 2,70 circa, superficie netta di circa mq.47 e superficie lorda di circa mq.53; il piano secondo/sottotetto presenta altezza utile media interna di m. 2,44 circa, superficie netta di circa mq.66 e superficie lorda di circa mq.77.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo era occupata dalla parte esecutata.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cepagatti (PE) - VIA LAZIO N.1/C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 662, Sub. 45, Categoria C6	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in ordinarie/normali condizioni di conservazione e di manutenzione.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato del fabbricato sito in Cepagatti (PE), alla località Buccieri, in via Lazio n. 1/C, in zona periferica urbanizzata, prossima all'ingresso dell'autostrada A14. L'intero fabbricato di due piani fuori terra è composto da n.12 unità abitative con ingressi autonomi, oltre ai locali-garage ubicati al piano interrato. Il garage è accessibile tramite rampa in soletta di cemento collegata alla strada di accesso al complesso immobiliare ed ha una superficie netta di circa mq.31,00 ed un'altezza utile di circa m. 2,50.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo era occupata dalla parte esecutata.
------------------------------	--



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia dimutuo condizionato
Iscritto a pescara il 24/01/2024
Reg. gen. 1091 - Reg. part. 111
Quota: 1/1
Importo: € 5.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.740.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia dimutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 24/01/2024
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 112
Quota: 1/1
Importo: € 5.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 21/06/2024
Reg. gen. 9470 - Reg. part. 6873
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA LAZIO N.1/C, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia dimutuo condizionato
Iscritto a pescara il 24/01/2024
Reg. gen. 1091 - Reg. part. 111
Quota: 1/1
Importo: € 5.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.740.000,00

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia dimutuo condizionato

Iscritto a Pescara il 24/01/2024

Reg. gen. 1094 - Reg. part. 112

Quota: 1/1

Importo: € 5.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 21/06/2024

Reg. gen. 9470 - Reg. part. 6873

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

