

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caporale Carmela, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.550,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

In data 06/05/2024, il sottoscritto Arch. Caporale Carmela, con studio in Via dei Maruccini - 65100 - Pescara (PE), email lifraro@libero.it, PEC carmela.caporale@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Morrone N.11/B2, edificio unico, scala unica, interno 2, piano S1-T (Coord. Geografiche: 42.236040,14.038442)

DESCRIZIONE

Appartamento di piena proprietà, ubicato in un edificio condominiale dell'ATER, situato in una zona residenziale, vicino al Centro Storico di Lettomanoppello. Lettomanoppello detta anche "città della pietra" è un territorio comunale compreso nel "Parco Nazionale della Maiella", situato lungo la strada che conduce agli impianti sciistici di Passo Lanciano. L'appartamento, ubicato al piano rialzato, è costituito da: un ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina abitabile, due camere, un bagno completo di doccia, un ripostiglio/dispensa e un locale cantina al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'edificio a cui appartiene l'appartamento pignorato è stato realizzato nel 1965 dall'IACP (ora ATER) e ancora oggi due abitazioni sono di proprietà dell'ATER.

L'appartamento in oggetto è libero, con la DETERMINA N.30 DEL 03/05/2006 è stato estinto il diritto di prelazione da parte dell'ATER (ex IACP)- Vedi documento in Allegato

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Morrone N.11/B2, edificio unico, scala unica, interno 2, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata depositata la Certificazione storico-ipotecaria ventennali ai sensi dell'art.567 c.p.c., per il ventennio antecedente al 18/12/2023, dal Notaio Dott.ssa **** Omissis ****, notaio in Corleone, datata il 05/01/2024 e depositata in data 10/01/2024.

La sottoscritta ha prodotto e allegato: gli estratti planimetrici catastali, le visure catastali attuali e storiche, e le Ispezioni Ipotecarie e inoltre ha acquisito l'Atto di Compravendita del 05/05/2006 presso il Notaio Dr. Barbara Amicarelli e l'Atto di compravendita del 14/11/1995 del Notaio Silvi Riccardo.

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 comunione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** nell'Atto di Compravendita dell'immobile del 05/05/2006, ha dichiarato di non essere coniugato. Dall'Estratto di matrimonio richiesto dalla sottoscritta in data 28/05/2024 (in Allegato) risulta che il signor **** Omissis **** ha contratto il matrimonio con la signora **** Omissis **** il 03/05/2008.(vedi anche Certificato di Stato di famiglia e Residenza del 09/05/2024 in Allegato).

CONFINI

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato. L'appartamento da stimare posto al piano rialzato con l'Int.2, individuato al Catasto Fabbricati al Fg.7 Part.1259 con il Sub 1, confina con il vano scala e con il Sub 2 Int.1 di proprietà dell'ATER locato dal 1/7/2021 al Sig.**** Omissis ****.

Al piano primo, in corrispondenza del Sub 1 (oggetto di stima), è presente l'immobile individuato con il Sub 3-Int.4 intestato a quattro proprietari i Signori **** Omissis **** (vedi visura catastale allegata), allo stesso primo piano è presente il Sub 4-Int.3 intestato all'ATER e locato al Sig.**** Omissis ****

Al piano seminterrato il locale cantina del Sub 1 (oggetto di stima) confina con il Sub 4 di proprietà dell'ATER Int.3, locato al Sig.**** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,97 mq	87,35 mq	1	87,35 mq	2,99 m	Piano Rialzato
Cantina	9,75 mq	13,70 mq	0,10	1,37 mq	2,00 m	Seminterrato

Balcone scoperto	5,15 mq	5,15 mq	0,25	1,28 mq	2,99 m	Piano Rialzato
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che i seguenti dati dimensionali, derivano dal rilievo effettuato in sede del 1° Sopralluogo svolto in data 22/05/2024 (vedi Verbale - in allegato). I dati dimensionali sono stati confrontati e verificati da quanto si evince sia con le planimetrie allegate alla CILA N.6/2020 e sia con la planimetria di accatastamento presentata in data 13/11/1965, presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati di Pescara, (acquisita dalla sottoscritta in data 13/05/2024 - vedi Allegato).

La Planimetria Catastale è conforme allo stato di fatto ad eccezione di alcune modifiche interne (ripostiglio più piccolo, la parete della cucina, verso l'ingresso, è stata demolita e sostituita con un muretto alto circa h=1,00, inoltre, risultano delle modifiche sul prospetto: la finestra del bagno è stata ridotta e la finestra della cameretta spostata. La parete Ovest esterna al fabbricato per errore grafico è stata disegnata più corta (vedi planimetria con il rilievo metrico allegato al Verbale di Sopralluogo del 22/05/2024). Al Piano Seminterrato, dal rilievo effettuato, il locale cantina, risulta più piccolo, inoltre il ripostiglio condominiale con la finestra disegnata sia sulla planimetria catastale sia nel Progetto della CILA, allo stato di fatto non esiste.

Il Progetto allegato alla CILA n.06/2020 - Prot.n.3621 del 23/06/2020, presentato al Comune di Lettomanoppello, per quanto riguarda l'appartamento pignorato, corrisponde allo stato di fatto (documenti acquisiti dalla sottoscritta in data 04/06/2024).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1167, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,5 VANI Rendita € 0,00 Piano S1 Graffato T
Dal 14/11/1995 al 27/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1167, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,5 VANI Piano S1 Graffato T
Dal 27/02/2003 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1167, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 VANI Rendita € 227,24 Piano S1

		Graffato T
Dal 04/11/2005 al 05/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1259, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 VANI Rendita € 227,24 Piano S1 Graffato T
Dal 05/05/2006 al 13/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1259, Sub. 1 Categoria A3 Superficie catastale 90MQ - 89MQ ESCLUSO AREE SCOPERTE mq Rendita € 227,24 Piano S1 Graffato T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in Allegato (documenti acquisiti dalla sottoscritta):

Contratto di cessione Alloggio del 14/11/1995;

Estinzione del Diritto di Prelazione da parte dell'ATER (ex IACP) Comune di Lettomanoppello e **** Omissis **** (Eredi **** Omissis ****), "RISCATTO" ai sensi delle leggi n.513/1977 e n.457/78;

Atto di Compravendita del 05/05/2006 Rep.n.25753.

Presso il Catasto Fabbricati l'indirizzo dell'Immobile è: Via Circonvallazione

Presso il Catasto Terreni nel Comune di Lettomanoppello la Part.1259 del Fog.7 è identificata come ENTE URBANO DI MQ 385 (area che circonda il fabbricato su tre lati), intestata all'Istituto Autonomo Case Popolari per la provincia di Pescara.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1259	1		A3	1	5,5 vani	90 escluse aree scoperte 89mq mq	227,24 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	1259				Ente Urbano		Mq 385 mq	0 €	0 €		

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad un'attenta disamina dei documenti cartacei presentati in data 13/11/1965, presso il Catasto Fabbricati di Pescara (acquisiti dalla sottoscritta in data 13/5/2024) e dal Sopralluogo effettuato in data 22/5/2024, sia presso l'appartamento posto al piano rialzato, sia presso il locale cantina posto al piano seminterrato, è stata riscontrata una corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune modifiche sia interne che sul prospetto Sud. Le modifiche riscontrate sono al piano rialzato: la demolizione parziale del tramezzo della cucina abbassato ad un'altezza di h 1,00, il tramezzo del ripostiglio rientrato di circa 40cm, la finestra del bagno ridotta e la finestra della cameretta spostata; mentre al piano seminterrato: è stata realizzata una colonna di 65cmx65cm, il locale cantina allo stato di fatto risulta ridotto (Vedi planimetria del rilievo allegata al Sopralluogo). Inoltre al piano seminterrato nella planimetria catastale è riportato un ripostiglio condominiale con la finestra che allo stato di fatto è inesistente.

Per regolarizzare la conformità della planimetria depositata in Catasto, sarà necessario presentare una denuncia di variazione, tramite la procedura del DOCFA, il cui costo è di circa € 250,00 (spese del tecnico e variazione catastale).

Nella visura storica al Catasto Terreni la superficie intorno al fabbricato di Mq 385 è intestata all'ATER (vedi visura).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c. La Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Corleone, ha depositato la Certificazione Storico-Ipotecaria ventennale firmata in data 05/01/2024, e depositata in data 10/01/2024.

E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Lettomanoppello il Certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso risiede nello stesso Comune di Lettomanoppello in Via Garibaldi N.13 (vedi Allegato), e inoltre dall'ESTRATTO DI MATRIMONIO, risulta coniugato dal 03/05/2008 con **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni (senza NESSUNA annotazione- vedi Allegato).

L'immobile, nel giorno del Sopralluogo del 22/05/2024, risulta essere occupato dalla Signora **** Omissis **** e dai suoi familiari dal 10/03/2024 (così come ha dichiarato) senza nessun Contratto di Affitto.

In data 14/8/24 è stata consegnata la chiave dell'Appartamento al custode Avv. **** Omissis **** la quale ha provveduto alla sostituzione della serratura con la presenza di un fabbro. Inoltre è stato sostituito il lucchetto alla porta del locale cantina.

Sono stati eseguiti lavori per il completo rifacimento del tetto e dei balconi e la completa tinteggiatura delle pareti esterne e del vano scala. I lavori sono stati dichiarati ultimati il 25/02/2021 (Vedi "Regolarità Edilizia" e Allegati).

Inoltre si fa presente che dalla comunicazione del 30/06/2024 poi quella del 01/10/24 da parte dell'Amministratore del Condominio ATER di Via Morrone, il Signor **** Omissis **** ha un debito aggiornato al 01/08/2024 di €10.599,25 Vedi Allegato N.17).

PATTI

Non risultano contratti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, alla data del sopralluogo del 22/05/2024 si trova in uno stato di normale conservazione e manutenzione ad esclusione delle pareti e del soffitto del bagno che presentano macchie di muffa e della parete sotto la finestra della cameretta che presenta infiltrazioni d'acqua, probabilmente dovute alla cattiva chiusura del vecchio infisso in legno.

PARTI COMUNI

L'appartamento posto al piano rialzato appartiene al Complesso condominiale di proprietà dell'ATER.

Le parti comuni sono oltre agli spazi interni all'edificio, anche un'area esterna di circa mq 385, recintata in parte che circonda su tre lati l'edificio (vedi visura Catasto Terreni).

In Allegato il "REGOLAMENTO PER L'USO DELLE PARTI COMUNI DEGLI STABILI ATER" approvato e reso esecutivo con atto consiliare n.33 del 04/08/2005, documento richiesto dalla sottoscritta al Dott. **** Omissis **** presso l'ATER, e inviatomi in data 17/07/2024 (in Allegato).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina ubicata nel centro di Lettomanoppello è stata realizzata negli anni '60 dall'IACP (ora ATER). La palazzina senza ascensore è costituita da un piano seminterrato con 4 locali deposito, ognuno a servizio degli alloggi, due piani fuori terra con due appartamenti a piano, e un locale di sgombero sottotetto, accessibile da una botola ubicata in corrispondenza del vano scala. Completa la struttura la copertura a tetto.

Gli alloggi sono 4 in tutto di cui 2 condotti in locazione dall'ATER e 2 ceduti a riscatto, di cui uno al signor **** Omissis ****.

L'appartamento in oggetto ha un'esposizione delle camere su tre lati: Nord (soggiorno e Letto); Ovest (ripostiglio) Sud (camera, bagno e cucina).

-La struttura è in muratura portante con mattoni pieni.

-I solai sono del tipo SAP dello spessore di cm 20 tranne il solaio del sottotetto dello spessore di cm 12, che è stato consolidato con massetto in cls e rete elettrosaldata, durante i lavori del 2020. (vedi relazione tecnica dell'ATER IN Allegato).

-La Copertura in legno lamellare a due falde è completata dalla posa di manto impermeabile e una copertura realizzata con tegole in laterizio tipo Portoghesi. La copertura è stata oggetto di demolizione e ricostruzione con i lavori eseguiti dall'ATER di Pescara nel 2020, a causa di danni subiti da eccezionali fenomeni meteorologici del gennaio 2017 (Vedi CILA).

- Le Pareti esterne del fabbricato sono state preparate e rifinite con rivestimento plastico al quarzo, mentre le pareti interne del vano scala sono state tinteggiate con idropittura lavabile (oggetto di lavori nel 2020).

- I Balconi sono stati ristrutturati e ripavimentati con piastrelle in gres durante i lavori del 2020.

- L'Altezza utile interna dell'appartamento è $H = 2,99$

- Le Pareti interne all'appartamento sono tinteggiate e sono in uno stato di normale manutenzione, ad esclusione della parete della cameretta e del soffitto del bagno che presentano macchie di muffa e si presentano in uno stato scadente di manutenzione.

- Le Pareti della cucina e del bagno sono rivestite con le piastrelle di ceramica.

- La Pavimentazione interna dell'appartamento è realizzata in graniglia ad esclusione del bagno la cui pavimentazione è in ceramica.

- Gli infissi interni dell'appartamento sono stati sostituiti nel 2006 con infissi in alluminio preverniciato con doppi vetri, ad esclusione degli infissi del ripostiglio e della cameretta che sono rimasti in legno con vetro semplice.

- Le tapparelle delle finestre sono in legno (vecchie).

- Porte interne: tutte a battente, realizzate in legno tamburato verniciate bianche.

- Portoncino d'ingresso-appartamento è del tipo blindato.

- Il Bagno è completo di lavabo, wc, bidet e doccia.

- Tutti gli impianti sono stati rifatti nel 2006 (come ha dichiarato il proprietario): elettrico, idrico e termico, ma sono privi di certificazione, per cui sarà necessario regolarizzare il tutto (vedi paragrafo "regolarità edilizia").

- L'Impianto di riscaldamento autonomo, con termosifoni in alluminio in tutte le stanze ad esclusione della cameretta, è alimentato da una stufa a pellet.

- L'acqua calda per uso cucina e bagno è garantita da una caldaia esterna (sul balcone della cucina), alimentata a Gas metano.

- Il locale CANTINA posto al piano seminterrato con un'altezza di H= 2,00 è chiuso con una porta in legno dotata di lucchetto ed è arieggiato da una finestra. IL locale non è rifinito, le pareti non sono intonacate e manca la pavimentazione.

Le acque reflue degli edifici sono allacciate alla rete fognaria pubblica.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.

Manca l'AGIBILITA' per l'appartamento oggetto di pignoramento e quindi tutti i documenti (le dichiarazioni di conformità degli impianti, l'Attestato di qualificazione Energetica) che dovranno essere allegati per presentare la SCAGI (Segnalazione Certificata di Agibilità) all'Ufficio urbanistico del Comune di Lettomanoppello. Si precisa che dopo i "Lavori di Rifacimento del Tetto del Fabbricato" è stata presentata in data 03/06/2021 la SCAGI parziale per il fabbricato e per gli appartamenti di proprietà dell'ATER.

Altre dotazioni: il soggiorno dell'appartamento è dotato di un climatizzatore che funziona solo per aria fredda (vecchio del 2006), citofono, antenna centralizzata TV e una piccola area esterna condominiale in parte recintata.

Si precisa che vicino all'edificio c'è possibilità di parcheggio pubblico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il 22/05/2024 la sottoscritta CTU, con la presenza del Custode Dott.ssa **** Omissis ****, ha effettuato il sopralluogo presso l'appartamento oggetto di pignoramento ed è stato constatato che l'appartamento stesso era occupato dalla Signora **** Omissis **** e dai suoi familiari. La Sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato, durante il sopralluogo, di essere presente in questo appartamento dal 10/03/2024, senza contratto di locazione. Successivamente in data 14/08/2024 sono state consegnate le chiavi al Custode che ha provveduto alla sostituzione della serratura con la presenza di un fabbro.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dal 14/11/1995 al 27/02/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SILVI RICCARDO	14/11/1995	29921	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE - SERV. PUB. IMM.	01/12/1995	11859	8392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2003 al 05/05/2006	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pub.Uff. Ufficio del Registro	31/07/2003	37/13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Direz. Prov.di Pescara-Ser.Pubb. Immobiliare	20/03/2004	4248	2963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2006 al 13/05/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Barbara	05/05/2006	25753	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Direz. Prov.Pescara-Serv. Pubb .Imm.	12/05/2006	10001	6325
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Registro Pescara	12/05/2006	4231	

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 variata.

IN ALLEGATO: ISPEZIONE IPOTECARIA:

ATTO DI COMPRAVENDITA -NOTA DEL 01/12/1995 RG/RP 11859/8392(acquisita in data 05/06/2024);
ATTO PER CAUSA MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE-NOTA DEL 20/03/2004
RG/RP4248/2963(acquisita in data 05/06/2024) oltre altri immobili è presente l'immobile oggetto di
pignoramento: Fg.7 - Part. 1167 (poi 1259) Subalterno 1;
NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 12/05/2006 RG/RP 10001/6325- ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 05/05/2006.

INOLTRE COPIA ALLEGATA:

-CONTRATTO DI CESSIONE ALLOGGIO a norma della Legge n.513/8.8.1977 modificata dalla L.5.8.78 N.457
(locali dell'Istituto Autonomo Case Popolari Provincia di Pescara), acquisita dalla sottoscritta il 12/06/24.

-ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 05/05/2006- NOTAIO Barbara Amicarelli (Acquisito dalla sottoscritta in data
28/06/24).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 02/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 29/11/2007

Reg. gen. 22948 - Reg. part. 4690

Quota: 1/1

Importo: € 134.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.000,00

Spese: € 67.000,00

Percentuale interessi: 6,50 %

Rogante: NOTAIO AMICARELLI BARBARA

Data: 27/11/2007

N° repertorio: 27599/9048

Note: In Allegato la Nota d'Iscrizione del 29/11/2007 RG/RP 22948/4690 - Concessione a garanzia di mutuo costituito da 300 rate mensili stabilite di € 452,39. La Nota d'Iscrizione è correlata dall'Annotazione n.2491 del 29/11/2017 (MODIFICA RATA AMMORTAMENTO E DURATA MUTUO).

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 18/12/2023

Reg. gen. 19111 - Reg. part. 13695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 69.847,94 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.

Annotazioni a iscrizioni

- **MODIFICA RATA AMMORTAMENTO E DURATA MUTUO**

Iscritto a PESCARA il 29/11/2017

Reg. gen. 16421 - Reg. part. 2491

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IN ALLEGATO LA NOTA D'ISCRIZIONE acquisita dalla sottoscritta il 05/06/2024

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio-Pubblicità Immobiliare di Pescara, aggiornate fino al 05/06/2024, Si è appurato, che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguardano:

- ISCRIZIONE DEL 29/11/2007 RG./R.P. 22948/4690 - IPOTECA VOLONTARIA - COSTO di cancellazione fisso:€ 35,00;

- TRASCRIZIONE DEL 18/12/2023 R.G./R.P. 19111/13695 - VERBALE DI PIGNORAMENTO - Costo fisso di cancellazione € 299,00

(€ 200,00 Imposta Ipotecaria + € 59,00 Imposta di Bollo + € 40,00 Tassa Ipotecaria).

- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 29/11/2017 RG/RP 16421/2491- Costo di cancellazione di circa € 294,00 (€ 200,00 Imposta Ipotecaria minima + € 59,00 Imposta di Bollo + € 40,00 Tassa Ipotecaria).

N.B. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia dell'Entrate.

NORMATIVA URBANISTICA

In data 15/05/2024, la sottoscritta ha richiesto via Pec, l'accesso agli Atti presso l'ufficio competente del Comune di Lettomanoppello per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato.

In data 15/05/2024 la richiesta è stata protocollata con il n.4265. In data 22/05/2024 la sottoscritta ha potuto visionare parte della documentazione richiesta e chiedere chiarimenti al responsabile dell'ufficio urbanistico che precisava che la maggior parte dei documenti erano in possesso dell'Ufficio Tecnico dell'ATER.

In 04/06/2024 dopo il versamento per i diritti di segreteria al Comune di Lettomanoppello, la sottoscritta ha ricevuto parte dei documenti richiesti (la CILA n.06/2020) con l'annotazione di informazione che nel 1990 molte pratiche edilizie "NON SONO REPERIBILI PRESSO QUESTO COMUNE PER UN INCENDIO CHE HA SEMIDISTRUTTO PARTE DELL'ARCHIVIO COMUNALE" (vedi Allegato).

Per cui non è stato possibile reperire il Certificato di AGIBILITA'.

Il Fabbricato è inserito all'interno del P.R.G. del Comune di Lettomanoppello adottato dal C.C. il 23/02/2004 e approvato dal C.C. con delibera N.27 del 28/11/2005 in "ZONA COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE" per le quali valgono le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione: Art. 23 "Edilizia Residenziale Pubblica"- e

Art.22 "Completamento e Riqualificazione"(in Allegato).

La zona è soggetta ai seguenti VINCOLI:

- Vincolo Regionale Paesistico (D.L.vo n.42/2004 ex L.1497/1939);
- Zona Sismica.

Dati tratti dalla Relazione Tecnica del Progettista e Direttore dei lavori Ing.**** Omissis **** per la presentazione della CILA N.06/2020 (Comunicazione Inizio Lavori).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il Fabbricato, a cui appartiene l'appartamento in oggetto, è stato costruito nella metà degli anni '60 dall'Istituto Autonomo Case Popolari, il Certificato di Agibilità non è stato reperito.

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lettomanoppello, effettuato in data 22/05/2024, la sottoscritta ha potuto visionare in parte il fascicolo, riguardante la costruzione dell'immobile pignorato, sito in Via Morrone n.11 (ex Via Circonvallazione), in quanto come ha dichiarato il tecnico Geom.**** Omissis **** molte pratiche edilizie sono andate distrutte per un incendio avvenuto del 1990.

La sottoscritta successivamente dopo vari colloqui telefonici, ha ricevuto via PEC la documentazione riguardante:

- CILA n.06/2020 "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" prot.n.3621 del 23/06/2020 dall'Ufficio Tecnico di Lettomanoppello (in Allegato);

Sentito l'Arch.**** Omissis **** legale rappresentante dell'ATER e poi il Progettista e Direttore dei Lavori Ing.**** Omissis **** la sottoscritta ha acquisito tramite PEC, la documentazione riguardante la SCAGI parziale(Segnalazione Certificata per l'Agibilità) relativa ai soli immobili di proprietà dell'ATER:

- SCAGI n.4/2021 protocollata con il n. 3836 il 02/06/2021 (in Allegato parte della SCAGI e la Comunicazione di fine lavori del 25/02/2021 inviata al Genio Civile Regione Abruzzo il 06/05/2021).

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.

Sentito i tecnici dell'Ufficio Tecnico-urbanistico di Lettomanoppello, durante l'accesso agli Atti presso gli uffici di competenza, nel rispetto della conformità urbanistico-edilizio, sarà necessario presentare la SCAGI parziale con riferimento alla SCAGI presenta nel 2021 (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001. Per la presentazione della SCAGI sarà applicata una sanzione amministrativa pecuniaria di € 464,00, oltre ai costi per i diritti di Istruttoria e di segreteria di € 52,00, il costo del Tecnico istruttore della pratica e inoltre tutti i costi necessari per la dichiarazione di conformità degli impianti idraulici, elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento, e quindi l'APE. Tutti i documenti e i certificati sono da allegare alla SCAGI ad eccezione del Certificato di collaudo statico già presentato nel 2021 con la SCAGI parziale. Il costo complessivo sarà di circa € 2.850,00 (compreso un 2% di costi imprevisti).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 109,80

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.975,32

Importo spese straordinarie già deliberate: € 5.267,08

Come richiesto con posta elettronica indirizzata al Dirigente Finanziario dell'ATER Dott.**** Omissis ****, la sottoscritta in data 17/07/2024 (Vedi Allegato) ha acquisito i seguenti dati:

Quota mensile di amministrazione € 9,15

Spese rifacimento tetto € 5.267,08

Situazione debitoria pregressa € 4.975,32

Debito alla data del 30/06/2024 è di € 10.242,40

Inoltre la sottoscritta ha richiesto all'Amministratore di Condominio in data 01/10/2024, l'ESTRATTO CONTO CONDOMINIALE AGGIORNATO DEL SIG.**** Omissis ****, quindi risulta un DEBITO AGGIORNATO al 01/08/2024 di € 10.599,25 (Vedi All. N.17).

In Allegato la DETERMINA DI LIQUIDAZIONE -SETTORE TECNICO N.99 DEL 06/06/2024- firmato dal Dirigente Tecnico arch. **** Omissis ****.

In Allegato il "Regolamento di Condominio" approvato con atto consiliare n.13 del 04/08/2005, acquisito dalla sottoscritta in data 17/7/2024. (Vedi tutto Allegato N.17)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Morrone N.11/B2, edificio unico, scala unica, interno 2, piano S1-T

Appartamento di piena proprietà, ubicato in un edificio condominiale dell'ATER, situato in una zona residenziale, vicino al Centro Storico di Lettomanoppello. Lettomanoppello detta anche "città della pietra" è un territorio comunale compreso nel "Parco Nazionale della Maiella", situato lungo la strada che conduce agli impianti sciistici di Passo Lanciano. L'appartamento, ubicato al piano rialzato, è costituito da: un ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina abitabile, due camere, un bagno completo di doccia, un ripostiglio/dispensa e un locale cantina al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1259, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1259, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 54.000,00

Per la valutazione del valore unitario dell'immobile da stimare si è tenuto conto di vari elementi: l'esposizione, la zona, la distanza dai mezzi di trasporto e dai servizi di prima necessità, il livello di piano (rialzato), il riscaldamento autonomo, lo stato di manutenzione normale ad eccezione del bagno. Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento in oggetto è stato ristrutturato dall'ATER nel 2020 in particolare con il rifacimento del tetto e delle facciate dei prospetti (vedi regolarità edilizia). A fine lavori è stata presentata la SCAGI parziale (Segnalazione Certificata di Agibilità) solo per i due appartamenti di proprietà dell'ATER; ne consegue che l'appartamento in oggetto è privo di agibilità quindi sarà necessario presentare la SCAGI al Comune di Lettomanoppello.

Dalla consultazione dei Valori unitari massimi per "Abitazioni civili" (770€/mq) e "Abitazioni di Tipo Economico" (610€/mq), riferiti al 2°Semestre 2023, registrati dall'OMI dell'Agenzia dell'Entrate, in particolare per immobili ubicati nella Zona B1 "Centrale/Centro Urbano e zone limitrofe" del Comune di Lettomanoppello, il valore medio è di 655€/mq, mentre per quello estratto dal "Borsinoimmobiliare.it" il valore unitario medio per Abitazioni in stabili di fascia media è di 536€/mq. Consultando varie proposte di annunci pubblicitari di Agenzie Immobiliari (Immobiliari.it e Casa.it) si sono prese in considerazione appartamenti che sono in vendita con rifiniture simili e ubicati nella stessa zona:

A) Annuncio del 19/06/2024-Rif.MAN-1790 -Appartamento nel centro storico di Mq 110 in vendita a € 65.000 quindi 591€/mq; B) Annuncio EK- 112591611-Appartamento di Mq 31 in vendita a € 21.000 quindi 677€/mq;

C) Annuncio del 19/06/24 Rif.0748 AB SCA- Appartamento di Mq 80 in vendita a € 39.000, quindi a 487€/mq.

Pertanto considerando tutti questi valori unitari, si ritiene che il valore più probabile è di: 589€/mq che arrotondato è di 600€/mq (in allegato i rispettivi valori estratti dal sito).

Quindi Mq 90 x 600€/mq = € 54.000,00 (cinquantaquattromilaeuro).

Per regolarizzare la conformità edilizia dovrà essere presentata la SCAGI (Vedi "Regolarità Edilizia") il cui costo complessivo è di circa € 2.850,00 (compreso un 2% di costi imprevisti).

Per aggiornare la planimetria catastale il costo è di circa € 250 (Vedi "Dati Catastali")

Pertanto il costo totale per regolarizzare l'appartamento oggetto di pignoramento è di circa € 3.100,00
Inoltre è da considerare il debito condominiale: QUOTA CONDOMINIALE 6/2021- 6/2024 di € 338,55

TOTALE € 3.438,55

QUINDI IL VALORE FINALE ARROTONDATO SARA' DI € 50.550,00 €(54.000,00 - 3.438,55 = 50.561,45)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lettomanoppello (PE) - Via Morrone N.11/B2, edificio unico, scala unica, interno 2, piano S1-T	90,00 mq	600,00 €/mq	€ 54.000,00	100,00%	€ 54.000,00
Valore di stima:					€ 54.000,00

Valore di stima: € 54.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2850,00	€
Aggiornamento catastale	250,00	€
Altro Quote condominiali 6/2021 - 6/2024 (dall'Estratto conto condominiale aggiornato al 01/07/2024)	338,55	€

Valore finale di stima: € 50.550,00

Si fa presente che IN DATA 04/03/2024 CON PROT.3357 L'ATER HA RICHIESTO AL SIGNOR **** Omissis **** LA QUOTA PARTE PER LA SPESA DI RIFACIMENTO DEL TETTO (LAVORI ESEGUITI TRA IL 2020 E IL 2021) PER LA SOMMA DI € 5.267,08 SENZA ALCUN RISCONTRO.

Inoltre dall'estratto conto condominiale (in Allegato) risulta che il debitore dal 2008 non è in regola con i versamenti condominiali.

Dalla comunicazione dell'Amministratore inviatomi in data 17/7/2024 risulta un debito aggiornato al 30/6/2024 di € 10.242,40 composto da € 5267,08 per spese di rifacimento tetto ed € 4.975,32 riferito alla situazione debitoria pregressa. Successivamente la sottoscritta ha richiesto in data 01/10/24 l'Estratto conto del signor **** Omissis **** dove risulta un debito aggiornato al 01/08/2024 di € 10.599,25 (Vedi Allegato N.17)

L'immobile in oggetto è privo del Certificato di Agibilità/Abitabilità e inoltre sono state riscontrate alcune difformità sulla planimetria allegata alla presentazione al Catasto in data 13/11/1965 (vedi Regolarità Edilizia).

Inoltre sono da segnalare spese condominiali insolute (Vedi Vincoli e Oneri Condominiali).

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 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caporale Carmela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e Verbale di Giuramento (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Comune di Lettomanoppello Fg.7- Part.1259 (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elenco Immobili fabbricati Fg.7 Part.1259 Sub:1-2-3-4 (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Lotto Unico App.Piano Rialzato e Cantina Piano Seminterrato (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Attuale e Visura Storica Catasto Fab.Fg.7 Part.1259 Sub 1 (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura Storica Catasto Terreni Fg.7 Part.1259 (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura Attuale Confinanti Fg.7 Part.1259 Sub.:2-3-4 e (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato Stato di Famiglia e Residenza e Estratto di Matrimonio (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria del 13/05/24- Debitore e Immobile :Lettomanoppello Fg.7 Part.1259 Sub 1 (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Fg.7 Part.1167 Sub1 (Aggiornamento al 05/06/2024)

- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo con Rilievo dell'Appartamento (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Compravendita del 05/05/2006 (Aggiornamento al 28/06/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Contratto Cessione Alloggio del 14/11/1995 e Determina N.30 del 03/05/2006 (Aggiornamento al 19/06/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Documenti Ufficio Tecnico Comune di Lettomanoppello - CILA n.06/2020 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Documenti ATER Pescara SCAGI e Deposito Fine lavori al Genio Civile (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stralcio PRG/2005 e N.T.A. Art.23 e Art.22 (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Reg. di Condominio del 04/08/2005 e Comm. dell'Amministratore - Deter. di Liquid. Lavori - Estratto Conto del Debitore (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari 2°Semestre 2023 (Aggiornamento al 19/06/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Documentazione fotografica interna ed esterna (Aggiornamento al 22/05/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lettomanoppello (PE) - Via Morrone N.11/B2, edificio unico, scala unica, interno 2, piano S1-T
Appartamento di piena proprietà, ubicato in un edificio condominiale dell'ATER, situato in una zona residenziale, vicino al Centro Storico di Lettomanoppello. Lettomanoppello detta anche "città della pietra" è un territorio comunale compreso nel "Parco Nazionale della Maiella", situato lungo la strada che conduce agli impianti sciistici di Passo Lanciano. L'appartamento, ubicato al piano rialzato, è costituito da: un ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina abitabile, due camere, un bagno completo di doccia, un ripostiglio/dispensa e un locale cantina al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1259, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1259, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 15/05/2024, la sottoscritta ha richiesto via Pec, l'accesso agli Atti presso l'ufficio competente del Comune di Lettomanoppello per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato. In data 15/05/2024 la richiesta è stata protocollata con il n.4265. In data 22/05/2024 la sottoscritta ha potuto visionare parte della documentazione richiesta e chiedere chiarimenti al responsabile dell'ufficio urbanistico che precisava che la maggior parte dei documenti erano in possesso dell'Ufficio Tecnico dell'ATER. In 04/06/2024 dopo il versamento per i diritti di segreteria al Comune di Lettomanoppello, la sottoscritta ha ricevuto parte dei documenti richiesti (la CILA n.06/2020) con l'annotazione di informazione che nel 1990 molte pratiche edilizie "NON SONO REPERIBILI PRESSO QUESTO COMUNE PER UN INCENDIO CHE HA SEMIDISTRUTTO PARTE DELL'ARCHIVIO COMUNALE" (vedi Allegato). Per cui non è stato possibile reperire il Certificato di AGIBILITA'. Il Fabbricato è inserito all'interno del P.R.G. del Comune di Lettomanoppello adottato dal C.C. il 23/02/2004 e approvato dal C.C. con delibera N.27 del 28/11/2005 in "ZONA COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE" per le quali valgono le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione: Art. 23 "Edilizia Residenziale Pubblica"- e Art.22 "Completamento e Riqualificazione"(in Allegato). La zona è soggetta ai seguenti VINCOLI: - Vincolo Regionale Paesistico (D.L.vo n.42/2004 ex L.1497/1939); - Zona Sismica. Dati tratti dalla Relazione Tecnica del Progettista e Direttore dei lavori Ing.**** Omissis **** per la presentazione della CILA N.06/2020 (Comunicazione Inizio Lavori).

Prezzo base d'asta: € 50.550,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.550,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lettomanoppello (PE) - Via Morrone N.11/B2, edificio unico, scala unica, interno 2, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1259, Sub. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1259, Qualità Ente Urbano	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, alla data del sopralluogo del 22/05/2024 si trova in uno stato di normale conservazione e manutenzione ad esclusione delle pareti e del soffitto del bagno che presentano macchie di muffa e della parete sotto la finestra della cameretta che presenta infiltrazioni d'acqua, probabilmente dovute alla cattiva chiusura del vecchio infisso in legno.		
Descrizione:	Appartamento di piena proprietà, ubicato in un edificio condominiale dell'ATER, situato in una zona residenziale, vicino al Centro Storico di Lettomanoppello. Lettomanoppello detta anche "città della pietra" è un territorio comunale compreso nel "Parco Nazionale della Maiella", situato lungo la strada che conduce agli impianti sciistici di Passo Lanciano. L'appartamento, ubicato al piano rialzato, è costituito da: un ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina abitabile, due camere, un bagno completo di doccia, un ripostiglio/dispensa e un locale cantina al piano seminterrato.		
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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 29/11/2007

Reg. gen. 22948 - Reg. part. 4690

Quota: 1/1

Importo: € 134.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.000,00

Spese: € 67.000,00

Percentuale interessi: 6,50 %

Rogante: NOTAIO AMICARELLI BARBARA

Data: 27/11/2007

N° repertorio: 27599/9048

Note: In Allegato la Nota d'Iscrizione del 29/11/2007 RG/RP 22948/4690 - Concessione a garanzia di mutuo costituito da 300 rate mensili stabilite di € 452,39. La Nota d'Iscrizione è correlata dall'Annotazione n.2491 del 29/11/2017 (MODIFICA RATA AMMORTAMENTO E DURATA MUTUO).

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 18/12/2023

Reg. gen. 19111 - Reg. part. 13695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 69.847,94 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.

Annotazioni a iscrizioni

- **MODIFICA RATA AMMORTAMENTO E DURATA MUTUO**

Iscritto a PESCARA il 29/11/2017

Reg. gen. 16421 - Reg. part. 2491

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IN ALLEGATO LA NOTA D'ISCRIZIONE acquisita dalla sottoscritta il 05/06/2024