
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capasso Cristofaro, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Popoli (PE) - Via A.Saffi n.24, piano Terra.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Via B. Giordano n.11, piano Primo.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Regolarità edilizia	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18

Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2022 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 44.401,80	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 63.603,54	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Popoli (PE) - Via A.Saffi n.24, piano Terra.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Via B. Giordano n.11, piano Primo.....	24



INCARICO

All'udienza del 21/03/2023, il sottoscritto Geom. Capasso Cristofaro, con studio in Viale G. D'Annunzio , 267 - 65127 - Pescara (PE), email geo.cap@hotmail.it, PEC cristofaro.capasso@geopec.it, Tel. 085 7992946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Popoli (PE) - Via A.Saffi n.24, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Via B. Giordano n.11, piano Primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A POPOLI (PE) - VIA A.SAFFI N.24, PIANO TERRA

Trattasi di locale ad uso ufficio, composto da n.2 vani, oltre a ripostiglio, wc ed accessori, il tutto posto al piano terra, di proprietà 1/1 di **** Omissis ****, facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Popoli (PE), Via A. Saffi, n.24 .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - VIA B. GIORDANO N.11, PIANO PRIMO

Trattasi di appartamento, facente parte di fabbricato ad uso civile abitazione, posto al piano primo, di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** e per 1/2 di **** Omissis ****, sito nel Comune di Popoli (PE), via B.Giordano n.11, costituito da n. 6 vani ed accessori, con annessi cortile, locale sgombero-ripostiglio e sottoscala, oltre ad accessi comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Popoli (PE) - Via A.Saffi n.24, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto in atti, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, appare 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 comunione legale dei beni.

Da accertamenti esperiti presso il Comune di Collepietro (AQ), l'esecutato risulta coniugato, in "comunione dei beni" (v. all.to 3).

CONFINI

Sud: Via A. Saffi;
Est: Via Paolo da Popoli;
Ovest: scale comuni ;
o loro aventi causa, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	41,05 mq	63,70 mq	1,00	63,70 mq	4,20 m	terra
Incidenze comuni (facciate, copertura, ecc)	514,45 mq	514,45 mq	0,01	5,14 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				68,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



N.B.:

Coefficiente "Incidenze comuni" (facciate, copertura, ecc), determinato in rapporto al n. totale di unità immobiliari del fabbricato plurifamiliare di cui fa parte la u.i. staggita, ovvero: $0,10 / n.7 = 0,014$ arrotondato ad 0,01.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1549, Sub. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 41 Rendita € 0,37 Piano T
Dal 30/04/1993 al 02/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1549, Sub. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 41 Rendita € 592,89 Piano T
Dal 03/11/2004 al 28/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1738, Sub. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 41 Rendita € 592,89 Piano T
Dal 29/12/2010 al 18/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1738, Sub. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 41 Rendita € 592,89 Piano T
Dal 19/05/2016 al 03/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1738, Sub. 11 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 Rendita € 542,28 Piano T

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale (v. all.to 4).

DATI CATASTALI

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

	31	1738	11		A10	U	2,5	67 mq	542,28 €	T	
--	----	------	----	--	-----	---	-----	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi della documentazione cartacea, nonché dalle verifiche effettuate in situ, si sono riscontrate le non corrispondenze tra planimetrie catastali e stato dei luoghi, così come riportate in allegato 5.

Per tali variazioni si dovrà procedere all'aggiornamento delle piantine catastali.



STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato plurifamiliare (di antica edificazione) di cui fa parte la u.i. de quo, si presenta, ad oggi, nel complesso, in condizioni "discrete", mentre lo stato conservativo del bene staggito (ufficio piano terra) risulta, ad oggi, "normale", eccetto zona sottoscala e muri perimetrali lato Via P.da Popoli (con fenomeni di degrado).

PARTI COMUNI

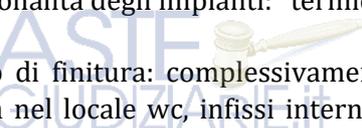


Le incidenze (percentualizzate) delle parti comuni, "incluse" (doverosamente) nella consistenza della u.i. de quo, possono riguardare, in estrema sintesi, la zona copertura e le facciate esterne dell'edificio di cui fa parte la u.i. staggita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Di seguito si riporta una analisi delle principali caratteristiche costruttive del fabbricato plurifamiliare, di cui fa parte la u.i. staggita, oltrechè di quest'ultima:

- 1)-Accessibilità: buona. L'accesso principale al bene in esame, è agevolmente operato attraverso la Via A. Saffi, mentre quello secondario, tramite la Via P. da Popoli.
- 2)-Funzionalità generale: normale. La funzionalità distributiva degli spazi è normale sia a livello planimetrico che in riguardo alle altezze dei locali (h= 4,20 mt circa, eccetto ripostiglio h= media 2.30 mt, sottoscala h=media 1.33 mt e wc h=2,20 mt. circa).
- 3)-Funzionalità degli impianti: "termico" assente, elettrico ed idrosanitario (risultano "certificati" - v. all.to 13).
- 4)-Grado di finitura: complessivamente "normale" per pavimento del tipo "parquet" (vani principali) ed in ceramica nel locale wc, infissi interni, attualmente mancanti, quelli esterni (in metallo colorato) risultano di



fattura normale, impianto idrico ordinario.

5)-Stato conservativo: "discreto", relativamente al fabbricato plurifamiliare, "normale" per la u.i. staggita (ufficio piano terra), eccetto zona sottoscala e muri perimetrali lato Via P.da Popoli (con fenomeni di degrado).

6)-Copertura: la palazzina plurifamiliare di cui fa parte il bene pignorato è dotato di copertura "a falde", completa di manto di coppi.

7)-Esposizione: normale per "ufficio" (sud).

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto potuto riscontrare in situ, il bene pignorato appare, attualmente, occupato dall'esecutato .

V'è da precisare, altresì, che, da indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, per l'immobile staggito non si riscontrano "contratti" in essere, così come attesta tale "Agenzia" (v. all.to 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1993 al 28/12/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/04/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UFFICIO DEL REGISTRO IMOLA	09/11/1994	83	460	
Dal 29/12/2010 al 19/09/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SIMONETTA DE BERARDINIS	29/12/2010	28804	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		AGENZIA TERRITORIO PESCARA	21/01/2011	984	580
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO
Iscritto a PESCARA il 26/05/2011
Reg. gen. 8063 - Reg. part. 1462
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 75.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a PESCARA il 05/10/2017
Reg. gen. 13645 - Reg. part. 2049
Quota: 1/1
Importo: € 105.055,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 52.527,53

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 19/09/2022
Reg. gen. 14962 - Reg. part. 10680
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara-Servizi di Pubblicità Immobiliare, risulta che i costi "di massima" per cancellazione "totale" delle iscrizioni e trascrizioni di cui sopra, risultano "indicativamente" come in appresso:

- 1)-Iscrizione: Ipoteca Volontaria n.gen./part. 8063/1462 -Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO: €.39,00 (circa)
- 2)-Iscrizione: Ipoteca Legale n.gen./part. 13645/2049 -Derivante da RUOLO: €.620,00 (circa);
- 3)-Trascrizione: Pignoramento immobili, n.gen./part. 14962/10680: €.294,00 (circa) .

N.B.: Tali costi "indicativi" potrebbero variare, nel caso di assegnazione disgiunta dei lotti de quo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

N.B.: Trattasi di "licenza di agibilità ed usabilità", rilasciata in data 27/5/2016 (v. all.to 8).

In seguito a indagini esperite presso gli Uffici del Comune di Popoli (PE), (v. all.to 9), nonchè sulla base della "scarna" documentazione contenuta nel "fascicolo" depositato presso detti "Uffici", si è potuto accertare quanto segue:

a)-il corpo del fabbricato di cui fa parte la u.i. staggita, è stato edificato anteriormente al 1/9/67;

Si riscontra, altresì, nel detto fascicolo, una S.C.I.A. in data 22/12/2011, prot. 17999, inoltrata dal Sig.**** Omissis ****, per realizzazione diversa distribuzione di spazi interni e cambio di destinazione d'uso, nonchè successiva C.I.L.A. in data 4/2/2016, prot.1625, per completamento dei medesimi lavori, parimenti inoltrata dal Sig.**** Omissis **** (v. all.to 10).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

N.B.: Per le suddette certificazioni/conformità, vedasi l'allegato 13.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, si sono riscontrate lievi "difformità edilizie", rispetto al progetto allegato all'ultima "autorizzazione amministrativa", così come riportate in allegato 11.

Tali lievi modifiche potranno essere regolarizzate, mediante, eventuale, pratica amministrativa "a sanatoria" da inoltrare al Comune di Popoli (PE).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Via B. Giordano n.11, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto in atti, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, appare completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da accertamenti esperiti presso il Comune di Collepetro (AQ), gli esecutati risultano coniugati, in "comunione dei beni" (v. all.to 3).

CONFINI

Nord: Ditta **** Omissis ****;
Ovest: corpo scale comuni;

Sud: passaggio comune;
o loro aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,71 mq	96,51 mq	1,00	96,51 mq	2,80 m	primo
Cortile esterno esclusivo	32,59 mq	34,05 mq	0,15	5,11 mq	0,00 m	
Locale sgombero-ripostiglio	27,88 mq	39,91 mq	0,25	9,98 mq	3,75 m	primo
Androne comune	40,30 mq	54,00 mq	0,04	2,16 mq	3,60 m	terra
Corpo scale comuni	33,70 mq	55,00 mq	0,04	2,20 mq	3,00 m	T-1°-2°
Passaggio comune esterno	53,23 mq	53,23 mq	0,01	0,53 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				116,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B.:

Coefficiente "Androne comune", determinato in rapporto al n. totale delle uu.ii. del fabbricato di cui fa parte la u.i. staggita, ovvero: $0,50 / n.13 = 0,038$ arrotondato ad 0,04 .

Coefficiente "Corpo Scale comuni", determinato in rapporto al n. totale delle uu.ii. del fabbricato di cui fa parte la u.i. staggita, ovvero: $0,50 / n.13 = 0,038$ arrotondato ad 0,04 .

Coefficiente "Passaggio comune", determinato in rapporto al n. totale delle uu.ii. del fabbricato di cui fa parte la u.i. staggita, ovvero: $0,15 / n.13 = 0,011$ arrotondato ad 0,01 .

Per completezza e' doveroso, altresì, segnalare che il locale denominato impropriamente "grotta" (v. piantina catastale in all.to 5), è da ricondursi, di fatto, al locale "sgombero-ripostiglio", così come individuato nell'atto di provenienza del bene in esame (v. all.to 14) .

Del che appare corretto rettificare tale "denominazione" (v. all.ti 5-11).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1996 al 29/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 544, Sub. 18 Categoria A4

		Cl.1, Cons. 6 Rendita € 291,28 Piano 1°
Dal 30/05/2000 al 07/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 544, Sub. 20 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 38.838,00 Piano 1°
Dal 08/04/2002 al 04/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 544, Sub. 21 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 291,28 Piano 1°
Dal 05/06/2002 al 03/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 544, Sub. 21 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 291,28 Piano 1°

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. all.to 4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	544	21		A4	1	6		291,28 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi della documentazione cartacea, nonché dalle verifiche effettuate in situ, si sono riscontrate le non corrispondenze tra planimetrie catastali e stato dei luoghi, così come riportate in allegato 5. Per tali variazioni si dovrà procedere all'aggiornamento delle piantine catastali.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato plurifamiliare (di antica edificazione) di cui fa parte la u.i. de quo, si presenta, ad oggi, nel complesso, in "mediocri" condizioni, mentre lo stato conservativo del bene staggito (appartamento piano primo) risulta, ad oggi, "normale", eccetto zona cortile esterno e locale sgombero-ripostiglio (in stato di abbandono).



PARTI COMUNI

Le parti comuni "incluse" (doverosamente) nella consistenza della u.i. de quo, risultano:

- a)-androne comune;
- b)-corpo scale comuni di accesso alla u.i.;
- c)-passaggio comune esterno.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Di seguito si riporta una analisi delle principali caratteristiche costruttive del fabbricato plurifamiliare di cui fa parte la u.i. staggita, oltrechè di quest'ultima:

- 1)-Accessibilità: buona. L'accesso dalla Via B. Giordano , al bene in esame, è agevolmente operato attraverso l'androne, ovvero il corpo scale comuni.
- 2)-Funzionalità generale: normale. La funzionalità distributiva degli spazi è normale sia a livello planimetrico che in riguardo alle altezze dei locali (h= media 2,80 mt circa, app. p.1°).
- 3)-Funzionalità degli impianti: per termico, idrosanitario, gas-cucina ed elettrico non si sono riscontrate "in atti" le "certificazioni". Attualmente il riscaldamento, l'acqua sanitaria ed i fornelli cucina, dell' appartamento pignorato, sono generati da n.1 caldaia a "gas metano", regolarmente in uso, così come riferito dall'esecutato in corso di sopralluogo .
- 4)-Grado di finitura: complessivamente "normale" per pavimenti del tipo "parquet" (monocottura per bagni) e rivestimenti in ceramica (appartamento piano 1°), infissi interni (legno tamburato) ed esterni (legno) di fattura normale; impianti sanitari e rubinetteria ordinari. Finiture al "grezzo" per zona cortile e locale sgombero-ripostiglio.
- 5)-Stato conservativo: "mediocre" relativamente al fabbricato plurifamiliare, "normale" per la u.i. staggita (appartamento piano 1°), "scadente" per zona cortile esterno e locale sgombero-ripostiglio.
- 6)-Copertura: la palazzina plurifamiliare di cui fa parte il bene pignorato è dotato di copertura "a falde inclinate, completa di manto di coppi.
- 7)-Esposizione: normale (est) .
- 8)-Panoramicità: assente.
- 9)-Dotazione di aree scoperte: cortile esterno "esclusivo", pavimentato con battuto di cemento, nonché "passaggio comune", con pavimentazione in "acciottolato" (v. all.to 2 - Rilievo fotografico).



STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto potuto riscontrare in situ, il bene pignorato appare, attualmente, occupato dagli esecutati .

V'è da precisare, altresì, che, da indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, per l'immobile staggito non si riscontrano "contratti" in essere, così come attesta tale "Agenzia" (v. all.to 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/2002 al 19/09/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO SANDULLI	05/06/2002	8093	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA TERRITORIO PESCARA	14/06/2002	9316	6706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO
Iscritto a PESCARA il 21/02/2008
Reg. gen. 2800 - Reg. part. 514
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO
Iscritto a PESCARA il 26/05/2011
Reg. gen. 8063 - Reg. part. 1462
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 75.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a PESCARA il 05/10/2017
Reg. gen. 13645 - Reg. part. 2049
Quota: 1/2
Importo: € 105.055,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 52.527,53



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 19/09/2022
Reg. gen. 14962 - Reg. part. 10680
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara-Servizi di Pubblicità Immobiliare, risulta che i costi "di massima" per cancellazione "totale" delle iscrizioni e trascrizioni di cui sopra, risultano "indicativamente" come in appresso:

1)-Iscrizione: Ipoteca Volontaria n.gen./part. 2800/514 -Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO: €39,00 (circa)

2)-Iscrizione: Ipoteca Volontaria n.gen./part. 8063/1462 -Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO: €39,00 (circa)



3)-Iscrizione: Ipoteca Legale n.gen./part. 13645/2049 -Derivante da RUOLO: €.620,00 (circa);

4)-Trascrizione: Pignoramento immobili, n.gen./part. 14962/10680: €.294,00 (circa) .

N.B.: Tali costi "indicativi" potrebbero variare, nel caso di assegnazione disgiunta dei lotti de quo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In seguito a indagini esperite presso gli Uffici del Comune di Popoli (PE), (v. all.to 9), nonché sulla base della "scarna" documentazione contenuta nel "fascicolo", relativo alla u.i. in esame, depositato presso detti "Uffici", si è potuto accertare quanto

segue:

a)-il corpo del fabbricato di cui fa parte la u.i. staggita, è stato edificato anteriormente al 1/9/67;

Si riscontra, altresì, nel detto fascicolo, una D.I.A in data 14/2/2002, prot. 1548, inoltrata dai Sigg. **** Omissis ****, per interventi di ristrutturazione e fusione di due unità immobiliari (v. all.to 12).

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, si sono riscontrate lievi "difformità edilizie", rispetto al progetto allegato all'ultima "autorizzazione amministrativa", così come riportate in allegato 11 .

Tali lievi modifiche potranno essere regolarizzate, mediante, eventuale, pratica amministrativa "a sanatoria" da inoltrare al Comune di Popoli (PE).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione della riscontrata autonomia funzionale ed economica dei beni de quo, si è ritenuto economicamente più vantaggioso suddividere il "compendio" in due distinti lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Popoli (PE) - Via A.Saffi n.24, piano Terra
Trattasi di locale ad uso ufficio, composto da n.2 vani, oltre a ripostiglio, wc ed accessori, il tutto posto al piano terra, di proprietà 1/1 di **** Omissis ****, facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Popoli (PE), Via A. Saffi, n.24 .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1738, Sub. 11, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 44.401,80

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del "raffronto" (comparativo-parametrico). Tale metodo, fondato sulla media statistica di valori risultanti da riferimenti codificati da autorevoli Osservatori nazionali dei valori immobiliari (oltrechè da fonti dirette), costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il "valore unitario" medio di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presente: la vetustà, il tipo di strutture e finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la funzionalità, la commerciabilità e regolarità edilizia, nonché la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. Il detto "valore unitario medio" dei beni analoghi determinato, è stato temperato positivamente o negativamente alla luce degli indici e/o parametri specifici del bene oggetto della presente stima.

In definitiva, da tale indagine si è potuto accertare che il valore unitario di mercato finale, "calibrato" rispetto alle reali caratteristiche della u.i. in esame, in questa zona del Comune di Popoli (PE), risulta pari a circa €/mq. 645,00.

Si precisa che tale "valore" include le incidenze "comuni" (facciate esterne, coperture, ecc.), annessi al bene de quo.

Di seguito si indica, altresì, l'importo "di massima" (a carico dell'acquirente), necessario per le eventuali regolarizzazioni (catastali ed amministrative "a sanatoria"), così come già spiegate ai capitoli precedenti. Detto importo (omnicomprensivo, esclusa IVA) può stimarsi, ad oggi, "approssimativamente" in €. 1.700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Popoli (PE) - Via A.Saffi n.24, piano Terra	68,84 mq	645,00 €/mq	€ 44.401,80	100,00%	€ 44.401,80
				Valore di stima:	€ 44.401,80

Valore di stima: € 44.401,80

Valore finale di stima: € 44.401,80

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Via B. Giordano n.11, piano Primo
Trattasi di appartamento, facente parte di fabbricato ad uso civile abitazione, posto al piano primo, di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** e per 1/2 di **** Omissis ****, sito nel Comune di Popoli (PE), via B.Giordano n.11, costituito da n. 6 vani ed accessori, con annessi cortile, locale sgombero-ripostiglio e sottoscala, oltre ad accessi comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 544, Sub. 21, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 63.603,54

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del "raffronto" (comparativo-

parametrico). Tale metodo, fondato sulla media statistica di valori risultanti da riferimenti codificati da autorevoli Osservatori nazionali dei valori immobiliari (oltrechè da fonti dirette), costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il "valore unitario" medio di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presente: la vetustà, il tipo di strutture e finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la funzionalità, la commerciabilità e regolarità edilizia, nonché la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. Il detto "valore unitario medio" dei beni analoghi determinato, è stato temperato positivamente o negativamente alla luce degli indici e/o parametri specifici del bene oggetto della presente stima. In definitiva, da tale indagine si è potuto accertare che il valore unitario di mercato finale, "calibrato" rispetto alle reali caratteristiche della u.i. in esame, in questa zona del Comune di Popoli (PE), risulta pari a circa €/mq. 546,00.

Si precisa che tale "valore" include le incidenze "comuni" (androne, scale, ecc), annessi al bene de quo.

Di seguito si indica, altresì, l'importo "di massima" (a carico dell'acquirente), necessario per le eventuali regolarizzazioni (catastali ed amministrative "a sanatoria"), così come già spiegate ai capitoli precedenti. Detto importo (omnicomprensivo, esclusa IVA) può stimarsi, ad oggi, "approssimativamente" in €. 1.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Popoli (PE) - Via B. Giordano n.11, piano Primo	116,49 mq	546,00 €/mq	€ 63.603,54	100,00%	€ 63.603,54
				Valore di stima:	€ 63.603,54

Valore di stima: € 63.603,54

Valore finale di stima: € 63.603,54

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 23/06/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Capasso Cristofaro

19 di 25

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 3 Altri allegati - CERTIFICAZIONE -ATTO DI MATRIMONIO ESECUTATI
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PIANTINE CATASTALI - NON CORRISPONDENZE PIANTINE -STATO DI FATTO
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTESTAZIONE AGENZIA ENTRATE PESCARA- RICERCA CONTRATTI LOCAZIONE IN ESSERE
- ✓ N° 7 Altri allegati - RILIEVO METRICO IMMOBILI STAGGITI (ALLO STATO ATTUALE)
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - LICENZA DI AGIBILITA' - RELATIVA AL BENE STAGGITO DI CUI AL LOTTO N.1
- ✓ N° 9 Altri allegati - AVVENUTO ACCESSO AGLI ATTI PRESSO COMUNE DI POPOLI (PE)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - C.I.L.A. DEL 4/2/16 PROT. 1625 - RELATIVA AL BENE STAGGITO DI CUI AL LOTTO N.1
- ✓ N° 11 Altri allegati - QUADRO D'INSIEME DELLE DIFFORMITA' RICONTRATE
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - D.I.A. DEL 14/2/2002 PROT. N.1548- RELATIVA AL BENE STAGGITO DI CUI AL LOTTO N.2
- ✓ N° 13 Altri allegati - CERTIFICAZIONI ENERGETICHE- CONFORMITA' IMPIANTI RELATIVE AL BENE STAGGITO DI CUI AL LOTTO N.1
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA - RELATIVO AL BENE STAGGITO DI CUI AL LOTTO N. 2
- ✓ N° 15 Altri allegati - CHECK-LIST- DOCUMENTAZIONE EX ART.567 CPS CON ALLEGATO "FOGLIO RIASSUNTIVO"- IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ N° 16 Altri allegati - FILE "PERIZIA DI STIMA" - VERSIONE PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Popoli (PE) - Via A.Saffi n.24, piano Terra
Trattasi di locale ad uso ufficio, composto da n.2 vani, oltre a ripostiglio, wc ed accessori, il tutto posto al piano terra, di proprietà 1/1 di **** Omissis ****, facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Popoli (PE), Via A. Saffi, n.24 .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1738, Sub. 11, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 44.401,80

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Via B. Giordano n.11, piano Primo
Trattasi di appartamento, facente parte di fabbricato ad uso civile abitazione, posto al piano primo, di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** e per 1/2 di **** Omissis ****, sito nel Comune di Popoli (PE), via B.Giordano n.11, costituito da n. 6 vani ed accessori, con annessi cortile, locale sgombero-ripostiglio e sottoscala, oltre ad accessi comuni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 544, Sub. 21, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 63.603,54

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2022 DEL R.G.E.**



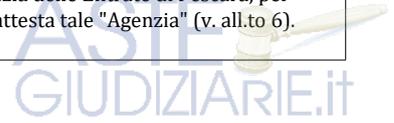
LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.401,80

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Popoli (PE) - Via A.Saffi n.24, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1738, Sub. 11, Categoria A10	Superficie	68,84 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato plurifamiliare (di antica edificazione) di cui fa parte la u.i. de quo, si presenta, ad oggi, nel complesso, in condizioni "discrete", mentre lo stato conservativo del bene staggito (ufficio piano terra) risulta, ad oggi, "normale", eccetto zona sottoscala e muri perimetrali lato Via P.da Popoli (con fenomeni di degrado).		
Descrizione:	Trattasi di locale ad uso ufficio, composto da n.2 vani, oltre a ripostiglio, wc ed accessori, il tutto posto al piano terra, di proprietà 1/1 di **** Omissis ****, facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Popoli (PE), Via A. Saffi, n.24 .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Per quanto potuto riscontrare in situ, il bene pignorato appare, attualmente, occupato dall'esecutato . V'è da precisare, altresì, che, da indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, per l'immobile staggito non si riscontrano "contratti" in essere, così come attesta tale "Agenzia" (v. all.to 6).		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.603,54

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Popoli (PE) - Via B. Giordano n.11, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 544, Sub. 21, Categoria A4	Superficie	116,49 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato plurifamiliare (di antica edificazione) di cui fa parte la u.i. de quo, si presenta, ad oggi, nel complesso, in "mediocri" condizioni, mentre lo stato conservativo del bene staggito (appartamento piano primo) risulta, ad oggi, "normale", eccetto zona cortile esterno e locale sgombero-ripostiglio (in stato di abbandono) .		
Descrizione:	Trattasi di appartamento, facente parte di fabbricato ad uso civile abitazione, posto al piano primo, di proprietà per 1/2 di **** Omissis **** e per 1/2 di **** Omissis ****, sito nel Comune di Popoli (PE), via B.Giordano n.11, costituito da n. 6 vani ed accessori, con annessi cortile, locale sgombero-ripostiglio e sottoscala, oltre ad accessi comuni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Per quanto potuto riscontrare in situ, il bene pignorato appare, attualmente, occupato dagli esecutati . V'è da precisare, altresì, che, da indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, per l'immobile staggito non si riscontrano "contratti" in essere, così come attesta tale "Agenzia" (v. all.to 6).



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A POPOLI (PE) - VIA A.SAFFI N.24, PIANO TERRA



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO
Iscritto a PESCARA il 26/05/2011
Reg. gen. 8063 - Reg. part. 1462
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 75.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a PESCARA il 05/10/2017
Reg. gen. 13645 - Reg. part. 2049
Quota: 1/1
Importo: € 105.055,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 52.527,53

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 19/09/2022
Reg. gen. 14962 - Reg. part. 10680
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - VIA B. GIORDANO N.11, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO
Iscritto a PESCARA il 21/02/2008
Reg. gen. 2800 - Reg. part. 514
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO

Iscritto a PESCARA il 26/05/2011

Reg. gen. 8063 - Reg. part. 1462

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 75.000,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO

Iscritto a PESCARA il 05/10/2017

Reg. gen. 13645 - Reg. part. 2049

Quota: 1/2

Importo: € 105.055,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 52.527,53



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 19/09/2022

Reg. gen. 14962 - Reg. part. 10680

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

