

PERIZIA INTEGRATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Reale Luigi,
nell'**Esecuzione Immobiliare 235/2015** del R.G.E.
promossa da contro

riunita alla Esecuzione Immobiliare

335/2017 del R.G.E promossa da
contro

per **Disposizione del Giudice della Esecuzione Dott.**
Luigina Tiziana Marganella nella **UDIENZA DEL**
2/10/2018



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....	6-7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....	7-8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....	9



<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....</u>	<u>9</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....</u>	<u>9</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....</u>	<u>10</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....</u>	<u>10-11</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....</u>	<u>11</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....</u>	<u>12-13</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....</u>	<u>14-15</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato.....</u>	<u>16</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>16-17</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>18</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>18</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2015 del R.G.E.....</u>	<u>19</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>20</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA.....</u>	<u>20</u>
<u>Bene N° 2 - garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano seminterrato.....</u>	<u>20</u>



INCARICO

All'udienza del 13/06/2017, il sottoscritto Geom. Reale Luigi, con studio in via Napoli n. 2- 65012 - Cepagatti (PE), email luigi.reale@geopec.it, Tel. 085 97 72 047, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2017 accettava l'incarico di valutare l'immobile pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ e prestava giuramento di rito. In data 28/10/2017 trasmetteva la perizia redatta con la stima del compendio immobiliare per la quota pari ad $\frac{1}{2}$.

All'udienza del 2/10/2018, il Giudice della Esecuzione Dott. Luigina Tiziana Marganella, disponeva la riunione del fascicolo di cui alla E.I. n. 235/2015 al fascicolo della E.I. n. 335/2017 ed invitava il sottoscritto ad integrare la propria perizia relativa alla E. I. n. 235/2015 procedendo alla stima dell'intero compendio pignorato. In adempimento alla disposizione ricevuta, il sottoscritto redige quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

Abitazione terranea

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

Locale garage seminterrato

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà ½)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
(PE)
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:



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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

L'immobile confina con strada comunale, con proprietà #Giancola Alberto#, con terreno stessi esecutati, con proprietà #Comune di Città Sant'Angelo# a due lati, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile confina con strada comunale, con proprietà #Giancola Alberto#, con terreno stessi esecutati, con proprietà #Comune di Città Sant'Angelo# a due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	173,00 mq	209,00 mq	1,00	209,00 mq	2,70 m	TERRA
Balcone coperto	3,45 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	TERRA
Portico	40,47 mq	43,00 mq	0,50	21,50 mq	2,70 m	TERRA
Corte esclusiva	900,00 mq	900,00 mq	0,04	36,00 mq	0,00 m	TERRA



Totale superficie convenzionale:	267,40 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	267,40 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorinnesa	94,00 mq	105,00 mq	0,60	63,00 mq	2,40 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1993 al 23/09/2002		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 935 Categoria A3, Cons. vani 3,5 Rendita € 207,87 Piano T
Dal 23/09/2002 al 30/10/2002		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 935, Sub. 3 Categoria A7, Cons. vani 7,5 Rendita € 716,58 Piano T
Dal 30/10/2002 al 19/10/2017		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 935, Sub. 3 Categoria A7, Cons. vani 7,5 Rendita € 716,58 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1993 al 23/09/2002		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 935, Sub. 1 Categoria F1 Piano T
Dal 23/09/2002 al 30/10/2002		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 935, Sub. 4 Categoria C6, Cons. mq 92 Rendita € 228,07 Piano S1
Dal 30/10/2002 al 19/10/2017		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 935, Sub. 4 Categoria C6, Cons. mq 92 Rendita € 228,07 Piano

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Ceus.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	935	3		A7	2	vani 7,5			T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	935	4		C6	3	mq 92		228,07	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

L'immobile si presenta in buone condizioni di rifinitura e di conservazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile si presenta in buone condizioni di rifinitura e di conservazione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

Trattasi di un fabbricato realizzato con struttura portante prevalentemente in c.a. costituita da fondazioni continue, travi, pilastri, tamponature in muratura e da solai in latero-cemento. La copertura è del tipo a terrazzo e le pareti sono tutte intonacate. Tutti gli impianti sono del tipo sottotraccia. Il tutto si presenta in buone condizioni di conservazione e di rifinitura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di un fabbricato realizzato con struttura portante prevalentemente in c.a. costituita da fondazioni continue, travi, pilastri, tamponature in muratura e da solai in latero-cemento. Le pareti sono tutte intonacate e gli impianti sono del tipo sottotraccia. Il tutto si presenta in buone condizioni di conservazione e di rifinitura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi famigliari

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi famigliari

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1994 al 30/10/2002		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notalo Giuffrè	22/11/1994	56566	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/10/2002		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notalo Mastroberardino Antonio	30/10/2002	140592	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1994 al 30/10/2002		Atto di compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuffrè	22/11/1994	56566	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/10/2002		Atto di compravendita	
Rogaute	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Mastroberardino Antonio	30/10/2002			140592	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PESCARA aggiornate al 19/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 03/10/2003
Reg. gen. 14485 - Reg. part. 2561
Quota: 100
Importo: € 150.000,00
A favore di Banca Intesa S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Bulferi Marco
Data: 01/10/2003
N° repertorio: 8550
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 6/08/2013
Reg. gen. 10163 - Reg. part. 1243
Quota: 1/2
Importo: € 45.000,00
A favore di UNICREDIT S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.998,75
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA
Data: 28/05/2013
N° repertorio: 2959
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2561 DEL 3/10/2003 PER EROGAZIONE A SALDO**
Iscritto a Pescara il 08/03/2007
Reg. gen. 4540 - Reg. part. 813
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE contro favore d**
Trascritto a Pescara il 26/02/2008

Reg. gen. 3081 - Reg. part. 1991
Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 05/08/2015
Reg. gen. 9180 - Reg. part. 6238
Quota: 1/2

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 23/10/2017
Reg. gen. 14506 - Reg. Part. 10105
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio per la cancellazione dei due verbali di pignoramento immobili l'onere ammonta a circa €. 588,00 mentre, per la cancellazione delle due ipoteche l'onere ammonta a circa €. 1163,00



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PESCARA aggiornate al 19/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Pescara il 03/10/2003

Reg. gen. 14485 - Reg. part. 2561

Quota: 100

Importo: € 150.000,00



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Bulferi Marco

Data: 01/10/2003

N° repertorio: 8550

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 6/08/2013

Reg. gen. 10163 - Reg. part. 1243

Quota: 1/2

Importo: € 45.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.998,75

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 28/05/2013

N° repertorio: 2959

Formalità a carico della procedura



Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2561 DEL 3/10/2003 PER EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Pescara il 08/03/2007

Reg. gen. 4540 - Reg. part. 813

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE** contr



Trascritto a Pescara il 26/02/2008

Reg. gen. 3081 - Reg. part. 1991



Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 05/08/2015
Reg. gen. 9180 - Reg. part. 6238
Quota: 1/2



Formalità a carico della procedura

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 23/10/2017
Reg. gen. 14506 - Reg. Part. 10105
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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'immobile è legittimato dalla concessione edilizia n. 181/2001, dalla concessione edilizia in variante n. 54/2003 e dalla concessione edilizia in variante n. 20/2004 del 13/04/2004.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 è legittimato dalla concessione edilizia n. 181/2001, dalla concessione edilizia in variante n. 54/2003 e dalla concessione edilizia in variante n. 20/2004 del 13/04/2004.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA

Abitazione terranea

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 935, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 347.620,00.

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

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato

Locale garage seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 935, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 81.900,00

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

identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA	267,40 mq	1.300,00 €/mq	€ 294.140,00	100	€ 347.620,00
Bene N° 2 - Garage Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato	63,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 69.300,00	100	€ 81.900,00
Valore di stima:					€ 429.520,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cepagatti, li 19/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Reale Luigi




Allegati:

- Copia disposizione del Giudice della Esecuzione Dott. Domenica Capezzerà nella UDIENZA DEL 12/07/2018;
- Copia disposizione del Giudice della Esecuzione Dott. Luigina Tiziana Marganella nella UDIENZA DEL 2/10/2018 per l'integrazione della perizia di cui alla E.I. n. 235/2015 con la riunione del fascicolo 335/2017;
- copia ispezione ipotecaria aggiornata al 19/12/2018;
- copia nota di iscrizione del 6/08/2013 R.P. 1243;
- copia nota di trascrizione del 23/10/2017 R.P. 10105;
- Planimetria catastale del bene 1 (già trasmessa);
- Planimetria catastale del bene 2 (già trasmessa);
- Copia ultimo permesso di costruire (già trasmessa);
- N. 6 foto del fabbricato (già trasmesse);



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA

Abitazione terranea

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 935, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato

Locale garage seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 935, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 235/2015 E 335/2017 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 935, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	267,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di rifinitura e di conservazione		
Descrizione:	Abitazione terranea		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi famigliari		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - Via Antonio Peracchia, 1, edificio U, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 935, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di rifinitura e di conservazione		
Descrizione:	Locale garage seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi famigliari		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO TER FORMALITÀ A CARICO DELLA PROCEDURA

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 03/10/2003
Reg. gen. 14485 - Reg. part. 2561
Quota: 100
Importo: € 150.000,00

Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Bulferi Marco
Data: 01/10/2003
N° repertorio: 8550

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Iscritto a PESCARA il 6/08/2013
Reg. gen. 10163 - Reg. part. 1243
Quota: 1/2
Importo: € 45.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.998,75
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA
Data: 28/05/2013
N° repertorio: 2959

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 05/08/2015
Reg. gen. 9180 - Reg. part. 6238
Quota: 1/2

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 23/10/2017
Reg. gen. 14506 - Reg. Part. 10105
Quota: 1/1
A favore di
Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ANTONIO PERACCHIA, 1, EDIFICIO U, PIANO SEMINTERRATO

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 03/10/2003
Reg. gen. 14485 - Reg. part. 2561
Quota: 100
Importo: € 150.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Bulferi Marco
Data: 01/10/2003
N° repertorio: 8550

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 6/08/2013
Reg. gen. 10163 - Reg. part. 1243
Quota: 1/2
Importo: € 45.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.998,75
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA
Data: 28/05/2013
N° repertorio: 2959

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 05/08/2015
Reg. gen. 9180 - Reg. part. 6238
Quota: 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 23/10/2017
Reg. gen. 14506 - Reg. Part. 10105
Quota: 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

