
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Ovidio Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 395/2011 e 39/2015 del R.G.E. riunite.

promossa da



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

con l'intervento di:



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
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.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 395/2011 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16
Allegati	17

INCARICO

Relativamente all'esecuzione n. 395/2011, in sostituzione del precedente C.T.U., all'udienza del 05/12/2017, il sottoscritto Ing. D'Ovidio Nicola, con studio in Via del Santuario, 137 - 65125 - Pescara (PE), email nidovid@libero.it, Tel. 085 411 716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Nell'udienza del 21/03/2019 veniva affidato lo stesso C.T.U. l'incarico di procedere alla stima del solo lotto n. 2, così come individuato nella perizia di stima del precedente C.T.U. Arch. Rosalia Michetti (foglio 25 part.lla 582 sub 5 ora sub 16).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di villetta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Benedetto Profeta n. 4

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di villetta P.T.-1-2 sita in Via Benedetto Profeta n. 4, Cepagatti (Pe) con gradinata di accesso esterna indipendente ed esclusiva, costituita da appartamento al P.1 con terrazzo e soffitta al P.2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di villetta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Benedetto Profeta n. 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

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

**** Omissis ****

L'esecutata è sposata con il sig. **** Omissis **** dal 10/08/2000 in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile risulta confinare con distacco da Via Benedetto Profeta, corte comune, proprietà stessa ditta, proprietà **** Omissis **** (F.25 part. 585), proprietà **** Omissis **** (F.25 part. 604), proprietà **** Omissis **** (F.25, partt. 505-503), salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	133,00 mq	1,00	133,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	130,00 mq	134,00 mq	0,15	20,10 mq	0,00 m	1
Soffitta	32,00 mq	43,00 mq	0,40	17,20 mq	2,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				170,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,30 mq		

L'altezza indicata per il piano 2 è un'altezza media, il 2 piano infatti presenta hmax = 3,20 m e hmin = 0,80 m. Nel calcolo della superficie si è tenuto conto solo di quella con h > 1,50m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1986 al 24/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 44 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 04 10 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 26/02/1986 al 24/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 218 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 55 30 Reddito dominicale L. 88.480,00 Reddito agrario L. 66.360,00
Dal 24/04/2000 al 13/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 44 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 04 10 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 24/04/2000 al 13/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 218 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 55 30

		Reddito dominicale € 88.480,00 Reddito agrario € 66.360,00
Dal 13/04/2001 al 12/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 25, Part. 218 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 55 30 Reddito dominicale L. 88.480,00 Reddito agrario L. 66.360,00
Dal 13/04/2001 al 12/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 25, Part. 44 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 04 10 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 12/12/2001 al 20/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 25, Part. 504 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00 52 00 Reddito dominicale € 42,97 Reddito agrario € 32,23
Dal 12/12/2001 al 20/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 25, Part. 502 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 04 00
Dal 20/05/2002 al 27/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 25, Part. 504 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 52 00 Reddito dominicale € 42,97 Reddito agrario € 33,23
Dal 20/05/2002 al 27/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 25, Part. 502 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 04 00
Dal 27/05/2002 al 07/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 25, Part. 504 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00 52 00 Reddito dominicale € 42,97 Reddito agrario € 32,23
Dal 27/05/2002 al 07/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 25, Part. 502 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 04 00
Dal 07/03/2008 al 07/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 25, Part. 582 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 18 38

Dal 07/03/2008 al 07/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 25, Part. 582 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 38 Reddito dominicale € 15,19 Reddito agrario € 11,39
Dal 07/03/2008 al 27/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 25, Part. 582 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 25 28
Dal 27/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 582, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 526,79 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 06/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 582, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 187 mq Rendita € 526,79 Piano T-1-2
Dal 06/02/2019 al 19/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 582, Sub. 13 Categoria F5, Cons. 106 mq Piano 1
Dal 06/02/2019 al 19/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 582, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 161 mq Rendita € 570,68 Piano 1-2
Dal 19/07/2019 al 19/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 582, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 176 mq Rendita € 570,68 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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

				Cens.				catastale			
	25	582	16		A2	2	6,5 vani	176 mq	570,68 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

A seguito della variazione catastale che ha costituito il sub 16, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Il pignoramento del 2011 è stato trascritto sul foglio 25 p.lla 582 sub 5 in Conservatoria; tale bene è attualmente in Catasto individuato dal foglio 25 p.lla 582 sub 16 sempre nel Comune di Cepagatti.

PRECISAZIONI

A seguito di verbale di pignoramento trascritto a Pescara il 01/12/2011 Reg. gen. 17599 - Reg. part. 11260 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, è stato incaricato C.T.U. l'Arch. Michetti Rosalia che ha redatto la relativa perizia di stima in data 21/03/2014, nonché un'integrazione alla stessa in data 22/12/2016 in cui prevedeva la vendita del compendio pignorato come lotto unico.

In data 05/12/2017 il sottoscritto C.T.U. veniva nominato, in sostituzione del precedente C.T.U. Arch. Michetti Rosalia, per rispondere ai seguenti quesiti: "Valutare, alla luce della recente documentazione pervenuta se gli abusi siano stati effettivamente sanati e se sia possibile, conseguentemente, la vendita in lotti separati del compendio pignorato".

In data 03/03/2018 veniva redatta la relativa perizia pervenendo alle seguenti conclusioni:

- "1° quesito) "Valutare, alla luce della recente documentazione pervenuta se gli abusi siano stati effettivamente sanati",

Risposta: Gli abusi si possono ritenere sanati a condizione che sia completata la procedura relativa al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 48 del 03/10/2016 cioè dopo che sia prodotta, come assicurato dall'esecutata, l'attestato di agibilità e conformità da parte del Comune di Cepagatti (PE) ai sensi dell'art. 36 del DPR 308/01 e s.m.i. relativo al suddetto Permesso di Costruire a Sanatoria, previo completamento della pratica della copertura del posto auto presso il Servizio Sismico della Regione Abruzzo;

- 2° quesito) "e se sia possibile, conseguentemente, la vendita in lotti separati del compendio pignorato",

Risposta: Nel caso di adempimenti di cui al primo quesito, si potrà suddividere il compendio pignorato in due lotti separati (F.25 p.lla 582 sub 2 e F.25 p.lla 582 sub 5)".

In data 21/03/2019 il sottoscritto riceveva nuovo incarico per "redigere una relazione conclusiva di stima ed identificazione catastale dei beni in relazione al lotto n. 2, piano I., all'esito della sanatoria intervenuta" (ovvero fg 8 part.lla 582 sub 5).

L'esecutata nell'acatastare il posto auto coperto, così come prescritto nel Permesso di costruire in sanatoria n. 48 del 03/10/2016 rilasciato dal Comune di Cepagatti (Pe), ha modificato in data 05/02/2019 i sub precedenti oggetto dell'esecuzioni riunite nn. 395/2011 e 39/2015 (sub 2 e 5). Il sub 5 è così stato soppresso, confluendo nei sub 9, 12 e 13. Pertanto in data 27/04/2019 il sottoscritto C.T.U. ha chiesto ed ottenuto l'autorizzazione a riportare la situazione catastale quanto più possibile allo stato in cui erano gli immobili alla data del pignoramento immobiliare. Si è così pervenuto in data 19/07/2019 alla costituzione del sub 16 (ex sub 9, 12 e 13, derivanti a loro volta dal sub 5) con consistenza per quanto possibile pari a quella del sub 5 precedentemente soppresso dall'esecutata. Nel sub 16 appartengono oggi l'appartamento sito al piano 1, la gradinata di accesso, il terrazzo di pertinenza e il sottotetto non abitabile sito al piano 2 (è stata eliminata una soffitta, esterna al terrazzo, erroneamente riportata nel sub 5).

Con la presente perizia, pertanto, il C.T.U. provvede alla stima del bene identificato al C.F. al fg 25 p.lla 582 sub 16.

Sono stati utilizzati, per quanto possibile, gli allegati della precedente perizia redatta dall'Arch. Rosalia Michetti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto risulta in condizioni di conservazione pressoché normali con finiture di buona qualità.

PARTI COMUNI

La porzione di fabbricato pignorata presenta corte comune in parte pavimentata e in parte a giardino sulla quale insiste la scala esterna di accesso all'appartamento del piano primo, al cui livello si trova anche terrazza pavimentata e provvista di parapetti di protezione in parte costituente copertura di altra porzione di fabbricato contigua anch'esso di proprietà dell'esecutata. Tali parti comuni risultano identificate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cepagatti al Foglio n. 25 con particella n. 582 sub.14 (B.C.N.C.), già sub 1 soppresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste sul mappale 218, poi confluito nel mappale 504 e successivamente nel mappale 582, costituente area urbana di insidenza e pertinenza del fabbricato rurale di cui l'immobile pignorato è parte, **servitù di acquedotto in favore del DEMANIO DELLO STATO**, costituita con atto pubblico amministrativo del Prefetto di Pescara del 09/06/2004, di cui al n. rep. 1451/2004, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) di Pescara in data 12/11/2004 al n.19033 R.G. e 13043 R.P.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in muratura di mattoni.

Esposizione: le facciate risultano esposte a Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est.

Altezza interna utile: ml. 2,70 al P.1, il P. 2 presenta hmax = 3,20 m e hmin = 0,80 m.

Str. verticali: muratura di mattoni, in buone condizioni di conservazione.

Solai: per quanto rilevabile "de visu" in putrelle e laterizi, in normali condizioni di conservazione, con controsoffitto in legno e laterizio.

Copertura: a falde inclinate.

Manto di copertura: in coppi, di recente rifacimento.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate con inserti in mattoni a vista di tipo decorativo, in normali condizioni di conservazione; pareti interne intonacate e tinteggiate con inserti in mattoni a vista, in buone condizioni di conservazione.

Pavimentazione interna: in piastrelle del tipo cotto trafileto con inserti in ceramica decorata negli ambienti principali, in buone condizioni di conservazione; in piastrelle di ceramica nelle camere e nei bagni, dove sono presenti anche rivestimenti parietali in ceramica, in condizioni di conservazione pressoché normali; la pavimentazione del terrazzo e della gradinata esterna di accesso è in mattoni.

Infissi esterni ed interni: finestre e porte-finestre in legno e vetro con ante a battente, in mediocri condizioni di conservazione; porte interne in legno massello a battente, in normali condizioni di conservazione.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti gli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e termico del tipo autonomo a gas GPL con radiatori, pressoché tutti entro traccia e di recente rifacimento.

Altro: si precisa che l'immobile risulta di recente ristrutturazione e che, ad esso, è annesso ampio terrazzo pavimentato in mattoni di vecchia fattura, verosimilmente costituenti la pavimentazione

originaria. La zona non è servita da fogna comunale, per cui gli scarichi del fabbricato confluiscono in una fossa biologica da pulire periodicamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata che vi risiede unitamente alla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1965 al 13/04/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giustiniano Ricciotti	10/08/1965	29400	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	20/08/1965	8720	7240
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/1982 al 24/04/2000	**** Omissis ****	Donazione della nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giustiniano Ricciotti	17/12/1982	96438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	22/12/1982		7874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescara	20/12/1982	8514			
Dal 24/04/2000 al 13/04/2001	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/04/2000		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2001 al 20/05/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/04/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/09/2002	13595	9835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	05/10/2001	31	594
Dal 20/05/2002 al 27/05/2002	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando De Rosa	20/05/2002	235414	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	13/06/2002	9234	6649
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2002	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando De Rosa	27/05/2002	235473	7886
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	18/06/2002	9453	6811
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 19/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 d.p.r. 602/73 intr. dall'art. 16 d.lgs. 46 del 26.2.99
Iscritto a Pescara il 23/11/2018
Reg. gen. 15438 - Reg. part. 2401
Quota: 1/1
Importo: € 47.960,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: **** Omissis ****
Data: 15/11/2018
N° repertorio: 303723
N° raccolta: 1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 09/02/2015
Reg. gen. 1329 - Reg. part. 913
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'immobile è parte risulta insistere in Zona "B6" di completamento del P.R.G. vigente presso il Comune di Cepagatti (Pe), normata dall'art. 22 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile é parte di fabbricato rurale in muratura di vecchia costruzione, per il quale risultano depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia privata del Comune di Cepagatti varie dichiarazioni di inizio attività o D.I.A. come meglio di seguito si riportano:

- D.I.A. n.93/2002 presentata da **** Omissis ****e protocollata al n.11578 in data 23/08/2002, relativa a manutenzione straordinaria del fabbricato rurale distinto in Catasto Terreni al Foglio n.25 con part.502, con relativa diffida a costruire da parte del competente ufficio tecnico di cui al n.11578 del 23/08/2002 per documentazione carente allegata;
- D.I.A. n.102/2002 presentata da **** Omissis ****e protocollata al n.13073 in data 26/09/2002, relativa a manutenzione straordinaria del fabbricato rurale distinto in Catasto Terreni al Foglio n.25 con part.502, con relativa diffida a costruire da parte del competente ufficio tecnico di cui al n.16738 del 4/12/2002 per documentazione carente allegata;
- D.I.A. n.104/2008 presentata da **** Omissis ****e protocollata al n.15515 in data 24/07/2008;
- D.I.A. n.75/2009 presentata da **** Omissis ****e protocollata in data 19/05/2009;
- D.I.A. a sanatoria n.79/2012 presentata da **** Omissis **** e protocollata al n.11301 in data 24/05/2012, con relativa richiesta di integrazione per documentazione mancante, di cui al n.13981 del 22/06/2012, documentazione integrativa non depositata;
- Permesso di costruire in sanatoria del 03/10/2016 n. 48.

L'acquirente dovrà completare l'iter per il rilascio dell'agibilità relativa al PdC a sanatoria n. 48 del 03/10/2016 (completamento copertura posto auto e realizzazione del parapetto della scala interna di accesso al sottotetto).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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, occupazione, conservazione, finitura e comfort, 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, dei valori dell'O.M.I. 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** - Porzione di villetta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Benedetto Profeta n. 4
Trattasi di porzione di villetta P.T.-1-2 sita in Via Benedetto Profeta n. 4, Cepagatti (Pe).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 582, Sub. 16, Categoria A2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. Cat. 176 mq, rendita Euro 570,68, P.T.-1-2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 170.300,00

Nella stima si è tenuto conto degli oneri per il rilascio dell'agibilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Porzione di villetta Cepagatti (PE) - Via Benedetto Profeta n. 4	170,30 mq	1.000,00 €/mq	€ 170.300,00	100,00%	€ 170.300,00
Valore di stima:					€ 170.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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, lì 24/07/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Ovidio Nicola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di villetta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Benedetto Profeta n. 4
Trattasi di porzione di villetta P.T.-1-2 sita in Via Benedetto Profeta n. 4, Cepagatti (Pe).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 582, Sub. 16, Categoria A2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. Cat. 176 mq, rendita Euro 570,68, P.T.-1-2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile è parte risulta insistere in Zona di rispetto cimiteriale di P.R.G. per la quale sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro ovvero risanamento edilizio e ristrutturazione edilizia, a norma dell'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).
Valore di stima del bene: € 170.300,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 395/2011 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Porzione di villetta			
Ubicazione:	Cepagatti (PE) - Via Benedetto Profeta n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 582, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	170,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in condizioni di conservazione pressochè normali con finiture di buona qualità.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di villetta P.T.-1-2 sita in Via Benedetto Profeta n. 4, Cepagatti (Pe).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata che vi risiede unitamente alla propria famiglia.		
Valore di stima:	€ 170.300,00		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 d.p.r. 602/73 intr. dall'art. 16 d.lgs. 46 del 26.2.99
Iscritto a Pescara il 23/11/2018
Reg. gen. 15438 - Reg. part. 2401
Quota: 1/1
Importo: € 47.960,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: **** Omissis ****
Data: 15/11/2018
N° repertorio: 303723
N° raccolta: 1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 09/02/2015
Reg. gen. 1329 - Reg. part. 913
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ALLEGATI

- 1) Verbale d'incarico C.T.U. del 21/03/2019.
- 2) Verbali di sopralluogo nn. 1-2.
- 3) Richiesta di variazione catastale e relativa autorizzazione del 27/04/2019.
- 4) Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale del 19/07/2019 prot. PE0053084.
- 5) Visura conservatoria aggiornata f. 25 p.lla 582 sub 5.
- 6) Visura catastale aggiornata fabbricati f. 25 p.lla 582 sub 16.
- 7) Visura catastale storica fabbricati f. 25 p.lla 582 sub 5-12-13.
- 8) Visura catastale storica terreni f. 25 p.lle 582-502.
- 9) Estratto di mappa aggiornato f. 25 p.lla 582.
- 10) Planimetria catastale f. 25 p.lla 582 sub 16 aggiornata.
- 11) Elaborato planimetrico f. 25 p.lla 582.
- 12) Nota di trascrizione Atto di Divisione del 27/05/2002 Notaio De Rosa Fernando n. 235473.
- 13) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 48 del 03/10/2016.
- 14) Progetto allegato al Permesso di Costruire a Sanatoria n° 48 del 03/10/2016 (piante , prospetto nord e sez. B-B).
- 15) Stralcio di P.R.G.
- 16) Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio tra **** Omissis **** e **** Omissis ****.
- 17) Foto di Rilievo n° 10.
- 18) Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati.
- 19) Perizia di stima in versione privacy.