

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Nicola Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	5
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	8
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	11

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	12
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	12
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	12
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	13
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	14
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	16
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	16
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	17
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.....	22

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 221.749,67	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	23
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	23



All'udienza del 21/11/2023, il sottoscritto Geom. Di Nicola Marco, con studio in Via Tiburtina, 8 - Pescara (PE), email marco.dinicola1@libero.it, Tel. 085 43 12 569, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2023 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 Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato unifamiliare ubicato nel Comune di Cepagatti (PE) frazione Ripattoni Superiore Via Penne n. 12. Al bene si accede direttamente dalla predetta via attraverso la corte comune. Si tratta di una frazione distante dal centro del paese ma in zona abitata e servita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 12/12/2023 con l'ausilio del Custode Avv. Giuseppe Mucci è stato effettuato un primo sopralluogo sui beni. In tale occasione, e in un secondo e conclusivo sopralluogo in data 03/01/2024 si è presa visione degli immobili assumendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico (vedasi verbale di sopralluogo all. n. 2).

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Soffitta al secondo piano facente parte di un fabbricato unifamiliare ubicato nel Comune di Cepagatti (PE) frazione Ripattoni Superiore Via Penne n. 12. Al bene si accede direttamente dalla predetta via attraverso la corte comune. Si tratta di una frazione distante dal centro del paese ma in zona abitata e servita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 12/12/2023 con l'ausilio del Custode Avv. Giuseppe Mucci è stato effettuato un primo sopralluogo sui beni. In tale occasione, e in un secondo e conclusivo sopralluogo in data 03/01/2024 si è presa visione degli immobili assumendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico (vedasi verbale di sopralluogo all. n. 2).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

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 creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato che si allega sotto l'all. n. 8 dal quale si evince il regime di comunione legale. L'unità immobiliare in oggetto è parte di una costruzione eseguita su terreno pervenuto per atto di donazione accettata del 27/07/2000 rep. 87563 per Notaio Maria Russo (trascrizione r.p. 6846/2000), pertanto trattasi di bene personale.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato che si allega sotto l'all. n. 8 dal quale si evince il regime di comunione legale. L'unità immobiliare in oggetto è parte di una costruzione eseguita su terreno pervenuto per atto di donazione accettata del 27/07/2000 rep. 87563 per Notaio Maria Russo (trascrizione r.p. 6846/2000), pertanto trattasi di bene personale.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Appartamento nel complesso a confine con fabbricato di cui alla p.lla 952, con distacco verso Via Penne, con fabbricato di cui alla p.lla 921, salvo altri e più aggiornati confini.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Locale nel complesso a confine con fabbricato di cui alla p.lla 952, con distacco verso Via Penne, con fabbricato di cui alla p.lla 921, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	2,80 m	primo
Balconi e terrazzi	70,00 mq	70,00 mq	0,33	23,10 mq	0,00 m	primo

Totale superficie convenzionale:	165,10 mq	
Incidenza condominiale:	5,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	173,36 mq	

Appartamento al primo piano composto da ingresso/soggiorno con cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, oltre e balconi e terrazzi.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	119,00 mq	134,00 mq	0,50	67,00 mq	2,35 m	secondo
Terrazzo	21,00 mq	21,00 mq	0,33	6,93 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				73,93 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,63 mq		

Locale al secondo piano privo di ripartizione interna e finiture.
L'altezza indicata si riferisce a un valore medio trattandosi di copertura con falde inclinate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2003 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 892 Superficie (ha are ca) 000982
Dal 10/06/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 892 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 000982
Dal 14/03/2007 al 15/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 892, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,0 vani Piano 1°
Dal 15/03/2007 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 953, Sub. 3

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,0 vani Superficie catastale 156 mq Rendita € 397,67 Piano 1°
--	--	---

Il bene in oggetto risultava censito in catasto terreni in epoca antecedente al ventennio con il seguente identificativo: p.lla 892 di mq. 982.

A seguito della trasformazione edilizia, con tipo mappale prot. n. 63586 del 10/06/2005 viene costituita la p.lla 892 di mq. 982 con qualità ente urbano.

Con denuncia di accatastamento prot. n. 105478 del 14/03/2007 viene costituita l'u.i. in oggetto con il seguente identificativo: p.lla 892 sub. 3 A/3 cl. 2.

Con variazione d'ufficio MODIFICA IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE prot. n. 105687 del 15/03/2007 l'u.i. assume il seguente identificativo: p.lla 953 sub. 3 A/3 cl. 2.

Non risultano variazioni successive che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza.

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2003 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 892 Superficie (ha are ca) 000982
Dal 10/06/2005 al 14/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 892 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 000982
Dal 14/03/2007 al 15/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 892, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 119 Piano 2°
Dal 15/03/2007 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 953, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 119 Rendita € 356,46 Piano 2°

Il bene in oggetto risultava censito in catasto terreni in epoca antecedente al ventennio con il seguente identificativo: p.lla 892 di mq. 982.

A seguito della trasformazione edilizia, con tipo mappale prot. n. 63586 del 10/06/2005 viene costituita la p.lla 892 di mq. 982 con qualità ente urbano.

Con denuncia di accatastamento prot. n. 105478 del 14/03/2007 viene costituita l'u.i. in oggetto con il seguente identificativo: p.lla 892 sub. 4 C/2 cl. 1.

Con variazione d'ufficio MODIFICA IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE prot. n. 105687 del 15/03/2007 l'u.i. assume il seguente identificativo: p.lla 953 sub. 4 C/2 cl. 1.

Non risultano variazioni successive che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza.

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	953	3		A3	2	7,0 vani	156 mq	397,67 €	1°	

Corrispondenza catastale

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

In base alle verifiche eseguite sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Gli attuali identificativi coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	953	4		C2	1	119	138 mq	356,46 €	2°	

Corrispondenza catastale

In base alle verifiche eseguite sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. E' presente una parziale tramezzatura che si ritiene influente ai fini catastali. Gli attuali identificativi coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Presso il Comune di Cepagatti è stata richiesta la documentazione edilizia attestante la regolarità del bene in oggetto.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Presso il Comune di Cepagatti è stata richiesta la documentazione edilizia attestante la regolarità del bene in oggetto.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

L'accesso al bene avviene da Via Penne attraverso la corte comune identificata con la p.lla 953 sub. 1. Parte della corte comune, al momento del sopralluogo, risultava occupata da automobili rientranti nell'attività artigianale posta al piano terra (officina riparazioni auto).

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

L'accesso al bene avviene da Via Penne attraverso la corte comune identificata con la p.lla 953 sub. 1. Parte della corte comune, al momento del sopralluogo, risultava occupata da automobili rientranti nell'attività artigianale posta al piano terra (officina riparazioni auto).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Il bene costruito nel periodo 2002/2006 si presenta nel complesso in buone condizioni di conservazione. Sono state riscontrate tracce di infiltrazioni nella zona soggiorno provenienti dal sovrastante terrazzo (foto nn. 15-16).

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Il bene costruito nel periodo 2002/2006 attualmente è allo stato grezzo privo di finiture e impianti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Per le parti comuni si fa riferimento al documento tecnico catastale denominato ELABORATO PLANIMETRICO (vedi all. n. 6) in cui sono individuate le parti comuni, in particolare il sub. 1 (corte, porticato e vano scala).

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Per le parti comuni si fa riferimento al documento tecnico catastale denominato ELABORATO PLANIMETRICO (vedi all. n. 6) in cui sono individuate le parti comuni, in particolare il sub. 1 (corte, porticato e vano scala).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Dalla documentazione prodotta non risultano servitù, censi, livelli o usi civici, salvo gli accessi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive esistenti.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Dalla documentazione prodotta non risultano servitù, censi, livelli o usi civici, salvo gli accessi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato unifamiliare avente struttura in cemento armato, copertura a falde in latero cemento e solai in latero cemento, tramezzature in laterizio. Le pareti esterne sono intonacate. Riguardo alle utenze l'u.i. è autonoma fatta eccezione per il contatore dell'acqua che è in comune con l'attività artigianale al piano terra, gli impianti sono sottotraccia realizzati secondo lo standard dell'epoca di ristrutturazione. L'unità è fornita di caldaia a gas con radiatori in alluminio, porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato, infissi in pvc con persiane ad ante, pavimenti in parquet e monocottura/gres o similare, rivestimenti in monocottura/ceramica o similare. Il bene si presenta in buone condizioni. Le finiture di androne e gradinata sono in travertino, parapetti in ferro, infissi in alluminio. L'area esterna è parzialmente recintata. Vedasi documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Locale al secondo piano facente parte di un fabbricato unifamiliare avente struttura in cemento armato, copertura a falde in latero cemento e solai in latero cemento, attualmente è al grezzo privo di finiture e impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Il bene è occupato dal debitore e suoi familiari.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Il bene è occupato dal debitore e suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Russo	27/07/2000	87563	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	22/08/2000	10384	6846
		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.

Non risultano degli atti successivi al pignoramento.

La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata redatta sulla base del certificato notarile allegato e dai successivi controlli eseguiti dal sottoscritto.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Russo	27/07/2000	87563	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	22/08/2000	10384	6846

ASTE GIUDIZIARIE®		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.

Non risultano degli atti successivi al pignoramento.

La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata redatta sulla base del certificato notarile allegato e dai successivi controlli eseguiti dal sottoscritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 26/10/2010
Reg. gen. 18075 - Reg. part. 4415
Quota: 1/1
Importo: € 440.320,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di BANCA CARIPE SPA contro **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/1 bene personale sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Cepagatti foglio 12 p.lla 953 sub. 3-4.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto esecutivo Agenzia Entrate Riscossione
Iscritto a Pescara il 24/10/2017
Reg. gen. 14618 - Reg. part. 2230
Quota: 1/1
Importo: € 55.850,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ROMA contro **** Omissis ****

per la quota di proprietà di 1/1 sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Cepagatti foglio 12 p.lla 953 sub. 3-4-2.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 24/03/2023

Reg. gen. 4762 - Reg. part. 3239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità riguardante i seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Cepagatti foglio 12 p.lla 953 sub. 3-4.

Oneri di cancellazione

Da informazioni avute presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità di cui sopra, e contestualmente occorre corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

iscrizione r.p. n. 4415/2010 € 35,00 (ipoteca volontaria);

iscrizione r.p. n. 2230/2017 € 374,00 (ipoteca giudiziale);

trascrizione r.p. n. 3239/2023 € 294,00 (pignoramento).

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Pescara il 26/10/2010

Reg. gen. 18075 - Reg. part. 4415

Quota: 1/1

Importo: € 440.320,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di BANCA CARIPE SPA contro **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/1 bene personale sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Cepagatti foglio 12 p.lla 953 sub. 3-4.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto esecutivo Agenzia Entrate Riscossione

Iscritto a Pescara il 24/10/2017

Reg. gen. 14618 - Reg. part. 2230

Quota: 1/1

Importo: € 55.850,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ROMA contro **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/1 sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Cepagatti foglio 12 p.la 953 sub. 3-4-2.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 24/03/2023

Reg. gen. 4762 - Reg. part. 3239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità riguardante i seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Cepagatti foglio 12 p.la 953 sub. 3-4.

Oneri di cancellazione

Da informazioni avute presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità di cui sopra, e contestualmente occorre corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

iscrizione r.p. n. 4415/2010 € 35,00 (ipoteca volontaria);

iscrizione r.p. n. 2230/2017 € 374,00 (ipoteca giudiziale);

trascrizione r.p. n. 3239/2023 € 294,00 (pignoramento).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Per quanto riguarda la particella 953, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Per quanto riguarda la particella 953, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cepagatti è emerso che per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati i

seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 42 del 21/06/2001;
- provvedimento unico n. 1 del 09/03/2006 permesso di costruire n. 12 del 09/03/2006 (completamento);
- denuncia di inizio attività prot. n. 15539 del 14/08/2006 (variante).

E' stato depositato attestato di agibilità prot. n. 15181 del 23/10/2010.

Sulla base delle verifiche eseguite si dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione rilasciata (denuncia di inizio attività prot. n. 15539 del 14/08/2006).

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cepagatti è emerso che per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati i

seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 42 del 21/06/2001;
- provvedimento unico n. 1 del 09/03/2006 permesso di costruire n. 12 del 09/03/2006 (completamento);
- denuncia di inizio attività prot. n. 15539 del 14/08/2006 (variante).

E' stato depositato attestato di agibilità prot. n. 15181 del 23/10/2010.

Sulla base delle verifiche eseguite si dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione rilasciata (denuncia di inizio attività prot. n. 15539 del 14/08/2006). E' presente una tramezzatura che si ritiene ininfluente ai fini edilizi. Il locale è al grezzo privo di finiture e impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è soggetto a condominio.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è soggetto a condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche dei beni la loro conformazione e consistenza si ritiene necessaria la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°

Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato unifamiliare ubicato nel Comune di Cepagatti (PE) frazione Ripattoni Superiore Via Penne n. 12. Al bene si accede direttamente dalla predetta via attraverso la corte comune. Si tratta di una frazione distante dal centro del paese ma in zona abitata e servita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 953, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 161.224,80

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°

Soffitta al secondo piano facente parte di un fabbricato unifamiliare ubicato nel Comune di Cepagatti (PE) frazione Ripattoni Superiore Via Penne n. 12. Al bene si accede direttamente dalla predetta via attraverso la corte comune. Si tratta di una frazione distante dal centro del paese ma in zona abitata e servita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 953, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 72.195,90

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°	173,36 mq	930,00 €/mq	€ 161.224,80	100,00%	€ 161.224,80
Bene N° 2 - Soffitta Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°	77,63 mq	930,00 €/mq	€ 72.195,90	100,00%	€ 72.195,90
				Valore di stima:	€ 233.420,70

Valore di stima: € 233.420,70

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.	5,00	%

Valore finale di stima: € 221.749,67

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

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 01/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Nicola Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto di nomina

- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie delle unità immobiliari
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verifica ipotecaria
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°
Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato unifamiliare ubicato nel Comune di Cepagatti (PE) frazione Ripattoni Superiore Via Penne n. 12. Al bene si accede direttamente dalla predetta via attraverso la corte comune. Si tratta di una frazione distante dal centro del paese ma in zona abitata e servita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 953, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 953, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°
Soffitta al secondo piano facente parte di un fabbricato unifamiliare ubicato nel Comune di Cepagatti (PE) frazione Ripattoni Superiore Via Penne n. 12. Al bene si accede direttamente dalla predetta via attraverso la corte comune. Si tratta di una frazione distante dal centro del paese ma in zona abitata e servita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 953, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 953, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

Prezzo base d'asta: € 221.749,67

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 221.749,67

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 953, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	173,36 mq
Stato conservativo:	Il bene costruito nel periodo 2002/2006 si presenta nel complesso in buone condizioni di conservazione. Sono state riscontrate tracce di infiltrazioni nella zona soggiorno provenienti dal sovrastante terrazzo (foto nn. 15-16).		
Descrizione:	Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato unifamiliare ubicato nel Comune di Cepagatti (PE) frazione Ripattoni Superiore Via Penne n. 12. Al bene si accede direttamente dalla predetta via attraverso la corte comune. Si tratta di una frazione distante dal centro del paese ma in zona abitata e servita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene è occupato dal debitore e suoi familiari.		

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Cepagatti (PE) - Via Penne n. 12, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 953, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	77,63 mq
Stato conservativo:	Il bene costruito nel periodo 2002/2006 attualmente è allo stato grezzo privo di finiture e impianti.		
Descrizione:	Soffitta al secondo piano facente parte di un fabbricato unifamiliare ubicato nel Comune di Cepagatti (PE) frazione Ripattoni Superiore Via Penne n. 12. Al bene si accede direttamente dalla predetta via attraverso la corte comune. Si tratta di una frazione distante dal centro del paese ma in zona abitata e servita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene è occupato dal debitore e suoi familiari.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 26/10/2010
Reg. gen. 18075 - Reg. part. 4415
Quota: 1/1
Importo: € 440.320,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di BANCA CARIPE SPA contro **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/1 bene personale sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Cepagatti foglio 12 p.lla 953 sub. 3-4.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto esecutivo Agenzia Entrate Riscossione
Iscritto a Pescara il 24/10/2017
Reg. gen. 14618 - Reg. part. 2230
Quota: 1/1
Importo: € 55.850,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ROMA contro **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/1 sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Cepagatti foglio 12 p.lla 953 sub. 3-4-2.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 24/03/2023
Reg. gen. 4762 - Reg. part. 3239
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità riguardante i seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Cepagatti foglio 12 p.lla 953 sub. 3-4.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A CEPAGATTI (PE) - VIA PENNE N. 12, PIANO 2°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 26/10/2010
Reg. gen. 18075 - Reg. part. 4415
Quota: 1/1

Importo: € 440.320,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di BANCA CARIFE SPA contro **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/1 bene personale sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Cepagatti foglio 12 p.lla 953 sub. 3-4.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto esecutivo Agenzia Entrate Riscossione

Iscritto a Pescara il 24/10/2017

Reg. gen. 14618 - Reg. part. 2230

Quota: 1/1

Importo: € 55.850,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ROMA contro **** Omissis ****

per la quota di proprietà di 1/1 sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Cepagatti foglio 12 p.lla 953 sub. 3-4-2.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 24/03/2023

Reg. gen. 4762 - Reg. part. 3239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità riguardante i seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Cepagatti foglio 12 p.lla 953 sub. 3-4.