

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bargagli Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.580,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 15/05/2024, il sottoscritto Geom. Bargagli Emanuela, con studio in Viale della Liberazione n. 87 - 66100 - Chieti (CH), email emanuela.bargagli@geopec.it, PEC emanuela.bargagli@geopec.it, Tel. 338 59 45 706, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - Contrada Piano Cautolo n. 5

Il fabbricato è ubicato in Zona Agricola, raggiungibile da Strada Comunale attraverso un tratto di strada "bianca" che insiste in parte sulla p.lla 585 (corte ove ha diritto la p.lla 888) ed in parte sulla p.lla 465 (proprietà della precedente ditta).

Nei dintorni si trovano alcune case sparse. Il fabbricato, dal lato prospiciente la strada comunale, è dotato di una corte esclusiva, come meglio identificata nella mappa catastale e nella planimetria catastale.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - Contrada Piano Cautolo n. 5

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto dell'immobile (29.07.2008) la Sig.ra **** Omissis **** dichiarava di essere nubile.

CONFINI

L'immobile pignorato confina : a nord e ad est con la p.lla 885 (**** Omissis ****), ad ovest con la p.lla 456 (**** Omissis ****) e a sud con la p.lla 461 (**** Omissis ****).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	48,70 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,70 m	terra
Abitazione	51,70 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,75 m	primo
Cortile	102,00 mq	102,00 mq	0,18	18,36 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				186,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani: piano terra, zona giorno, e piano primo, zona notte. Esternante gode di una corte esclusiva posizionata sul lato ingresso principale.

Al piano terra insiste un ingresso principale, dal quale si accede alla zona pranzo ed un accesso laterale, il quale è raggiungibile solo dalla particella n. 885 identificata in catasto quale ente urbano, senza intestazione di ditta ma non pignorata, pertanto si può dedurre che detto ingresso non è utilizzabile da eventuali acquirenti.

Al piano terra si trovano: cucina con mobili in muratura, zona pranzo con comodo camino, bagno, disimpegno e gradinata per accedere al piano superiore.

Il piano primo, al quale si accede da suddetta gradinata interna, comprende: tre camere da letto, un disimpegno ed un servizio igienico.

La struttura principale è in muratura portante di mattoni, con tre lati liberi verso l'esterno ed il quarto in aderenza con la confinante p.lla 456; l'esterno del fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato

I pavimenti del piano terra sono in grés, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e persiane all'esterno, il bagno è privo del rivestimento alle pareti; i soffitti della zona a giorno sono con "voltine" in mattoni a vista e volte con mattoni a vista sabbiati; alcuni muri e muretti sono in pietra o semplicemente rivestiti in pietra.

Il piano superiore, zona notte, ha l'accesso dalla gradinata interna; i pavimenti sono con mattonelle di graniglia di marmo, il bagno ha pavimento e rivestimento delle pareti con mattonelle di maiolica. Anche qui gli infissi

esterni sono in legno con vetro semplice e persiane all'esterno; le porte interne sono in legno. Il riscaldamento è assicurato dal camino e dalla stufa economica ubicate al piano terra, nonchè da un impianto a radiatori in ghisa e caldaia ed un'altra stufa al piano primo. La cameretta centrale ha un piccolo balcone che affaccia sulla corte esclusiva.

Il fabbricato è dotato di un sottotetto praticabile ma non abitabile, con accesso da una botola sulla parete esterna, raggiungibile solo con una scaletta rimovibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/1970 al 27/05/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 457 Qualità Fabr. div. in subalterni Superficie (ha are ca) 00.01.10
Dal 27/05/1977 al 05/09/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 457 Qualità Fabbricato rurale con diritto alla corte 582 Superficie (ha are ca) 00 01 90
Dal 05/09/1986 al 08/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 457 Qualità Fabbricato rurale con diritto alla corte 582
Dal 18/07/2007 al 18/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 888 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 01 90
Dal 18/07/2007 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 888 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 369,27
Dal 26/06/2008 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 888 Categoria A3, Cons. 7.5 Rendita € 426,08
Dal 29/07/2008 al 21/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 888 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 426,08 Piano T-1

Gli ultimi titolari catastali, **** Omissis **** corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	888			A3	2	7,5	148 mq	426,08 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo sono state rilevate delle difformità nella distribuzione interna dei vani, rispetto alle planimetrie catastali. I disegni dello stato di fatto, allegati alla presente relazione, sono stati prodotti dalla scrivente a seguito del rilievo metrico eseguito sul posto. Per detta difformità sarà necessario produrre e presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il documento "Docfa" al fine dell'aggiornamento, preceduto dalla pratica edilizia per la sanatoria delle difformità rilevate.

PRECISAZIONI

La scrivente ha esaminato i documenti del procedimento e controllato la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., secondo comma. La documentazione d'ufficio era mancante del certificato di stato civile del debitore, il quale è stato acquisito presso il Comune di Cugnoli e viene prodotto.

PATTI

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari, come meglio specificato nel capitolo "Stato di Occupazione".

STATO CONSERVATIVO

Il piano terra si presenta in buono stato di conservazione, fatto eccezione del locale bagno, mentre il primo piano si presenta con finiture più semplici.

PARTI COMUNI

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra, composto da un piano terra (zona giorno) e primo piano (zona notte). Gode di una piccola corte esterna esclusiva che si sviluppa davanti l'accesso principale dell'unità abitativa.

L'accesso dalla strada comunale è assicurato da una stradina in terra battuta che, dalla consultazione del sito ForMaps (sovrapposizione della mappa catastale con la vista satellitare) insiste sulle particelle n. 585 e 465,

ove quest'ultima è di proprietà di terze persone e nello specifico dei Sigg.**** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

Si porta a conoscenza che il bene oggetto di alienazione non confina direttamente con la strada pubblica, ma esiste una servitù di fatto per una parte della strada di accesso in terra battuta che attraversa, orientativamente, la p.lla n. 465.

All'origine i Sigg.ri **** Omissis ****, erano proprietari sia dell'immobile oggi di proprietà del debitore, sia del terreno dove insiste parte della strada di accesso.

Con la vendita del fabbricato (p.lla 888) alla Sig.ra **** Omissis ****, nessuno si è preoccupato di specificare nell'atto di compravendita che l'unico accesso disponibile al fabbricato insisteva in parte sulla p.lla n. 585 (corte sulla quale ha diritto la p.lla 888) e parte sulla p.lla 465 proprietà dei venditori.

In applicazione dell'art. 1054 del C.C. "Se il fondo è divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso, il proprietario ha il diritto di ottenere dall'altro contraente il passaggio senza alcuna indennità" il diritto di passaggio rimane.

Come sopra detto, dalla visura storica della p.lla 888, derivante dalla p.lla 457 del catasto terreni, quale fabbricato diviso in subalterni, la stessa aveva diritto alla corte identificata con la p.lla 585. Detta particella, allo stato attuale, solo in parte è utilizzata come strada di accesso, fino a raggiungere la p.lla 465, mentre la parte che si sviluppa lungo la p.lla 455 risulta chiusa da una recinzione in rete. Per tutto ciò, allo stato attuale, l'unica strada di accesso al bene pignorato è quella che per una parte insiste sulla p.lla 585 e per la rimanente sulla p.lla 465.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione del fabbricato risale sicuramente a prima del 1967, pertanto essendo fuori dal perimetro urbano fabbricabile non era obbligatoria la richiesta ed il rilascio della concessione/licenza edilizia, infatti all'inizio era classificato come "fabbricato rurale censito al catasto terreni". La struttura verticale è realizzata in muratura portante con mattoni e sasso, i solai sono in parte a volta e parte in voltine (vedi foto specifiche).

Le caratteristiche specifiche sono descritte nel capitolo "consistenza immobile".

STATO DI OCCUPAZIONE

Secondo quanto specificato nel "Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia" rilasciato dal Comune di Cugnoli in data 01/07/2024, la debitrice risulta residente in Contrada Piano Cautolo n. 5, unitamente alla famiglia anagrafica composta da: **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/09/1986 al	**** Omissis ****	Compravendita

29/07/2008					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARRA Egidio	05/09/1986	14517	3980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI PESCARA	09/09/1986	6744	5151
Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUSSO Maria	29/07/2008	103501	14671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI PESCARA	06/08/2008	13704	8439
		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.

Dall'aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità, eseguito in data 21/08/2024, non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 21/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 06/08/2008

Reg. gen. 13705 - Reg. part. 2974

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Percentuale interessi: 6,13 %

Rogante: RUSSO MARIA

Data: 29/07/2008

N° repertorio: 103502

N° raccolta: 14672

Note: Durata mutuo anni 25. La Banca CARIFE SpA, concessionaria del mutuo, successivamente appartenente al Gruppo Bancario "Banca Popolare di Bari, a seguito di fusione redatta a rogito Notar **** Omissis **** in data 24/06/2016 rep. 47485/19992, veniva fusa nella Banca Popolare di Bari s.c.p.a. con sede in Bari. Con successivo contratto di cessione di crediti stipulato in data 31/10/2018, la Banca Popolare di Bari s.c.p.a. cedeva alla società POP NPLS 2018 s.r.l., che li acquistava, un pacchetto di crediti. Con procura speciale a rogito Notar **** Omissis **** rep.n. 2997722 fasc.n. 32631 in data 05/11/2018, la società POP NPLS 2018 s.r.l. conferiva mandato della gestione dei crediti compresi nella cessione alla CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. con sede legale in San Donato Milanese.

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 29/04/2024

Reg. gen. 6288 - Reg. part. 4567

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste nella cancellazione delle formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- cancellazione pignoramento € 294,00;

- cancellazione ipoteche giudiziarie € 94,00 cadauna oltre lo 0,50% calcolato tra il valore minimo, tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo del decreto ingiuntivo con un minimo di € 200,00.

La cancellazione dell'ipoteca volontaria, se conseguente all'estinzione di un mutuo, è gratuita e automatica per il cliente. Sarà onere della banca segnalare l'estinzione dell'ipoteca al Pubblico Ufficio dei Registri Immobiliari entro 30 giorni dal pagamento dell'ultima rata del mutuo.

La cancellazione dell'ipoteca volontaria può essere realizzata in tre modi:

- tramite cancellazione automatica dove viene realizzata tramite l'invio di una comunicazione da parte dell'istituto di credito ai relativi uffici e in questo caso non è necessario ricorrere al notaio;
- la seconda forma di cancellazione è l'atto notarile, tramite il quale avverrà una cancellazione automatica e immediata tramite atto unilaterale sottoscritto dal pubblico ufficiale e trasmesso successivamente all'Agenzia delle Entrate;
- la terza modalità di estinzione è tramite ordinanza del giudice



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di CUGNOLI, tutto il fabbricato e la relativa corte esclusiva ricadono in Zona Agricola.



REGOLARITÀ EDILIZIA



Dall'accesso agli atti, inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Cugnoli, è risultato che il fabbricato pignorato era classificato come fabbricato rurale, censito al catasto terreni, senza il deposito di planimetrie catastali.

Il proprietario degli anni '70, Sig. **** Omissis ****, aveva ottenuto dal Comune il rilascio della Licenza Edilizia pratica n. 12/75, prot. n. 359 del 30/04/1975 per la riparazione di un fabbricato rurale individuato al foglio di mappa n. 2 p.lla n. 457 (originaria della p.lla n. 888).

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla suddetta licenza è possibile dedurre che si tratta dello stesso immobile, anche se allo stato attuale le aperture e la distribuzione interna dei vani è leggermente diversa. La relazione allegata al succitato progetto riporta che erano previsti lavori di riparazione, quali: demolizione di solai esistenti (a volta) e ricostruzione degli stessi, demolizione del tetto e ricostruzione dello stesso, realizzazione di tramezzi con mattoni dello spessore di cm. 6, realizzazione di aperture e nuove finestre con l'impiego di architravi in ferro, intonaci e tinteggiatura interni ed esterni, pavimenti interni ed esterni, ecc.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia pratica n. 12/75, prot. n. 359 del 30/04/1975, con lo stato di fatto sono state riscontrate difformità in entrambi i piani.

Al piano terra è stato realizzato un collegamento tra il vano soggiorno-pranzo ed il vano cucina che ha anche l'accesso laterale, nonché il bagno adiacente alla gradinata che porta al piano primo.

Al piano primo è stato modificato il corridoio e realizzato il servizio igienico, ed è stata modificata l'ubicazione di alcune porte interne.

Alla luce di tutto ciò, si riporta che sarà necessario procedere alla richiesta della SCIA in Sanatoria. La SCIA in sanatoria dovrà contenere: al piano terra l'apertura del muro portante tra la cucina e la zona soggiorno-pranzo e la realizzazione di un vano bagno; al piano primo l'ampliamento del corridoio, la realizzazione del bagno, la diversa posizione della porta della camera da letto con il soffitto a volta e la diversa posizione di alcuni tramezzi.

Per l'ottenimento della sanatoria sarà necessario provvedere anche al deposito all'ex Genio Civile per l'apertura realizzata al piano terra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di edificio singolo, di proprietà della debitrice da cielo a terra, confinante con altra proprietà.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive (compresa la problematica sulla strada di accesso), suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore al 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 all'immobile oggetto della stima. Poiché il bene pignorato non è divisibile si procederà alla compilazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - Contrada Piano Cautolo n. 5

Il fabbricato è ubicato in Zona Agricola, raggiungibile da Strada Comunale attraverso un tratto di strada "bianca" che insiste in parte sulla p.lla 585 (corte ove ha diritto la p.lla 888) ed in parte sulla p.lla 465 (proprietà della precedente ditta). Nei dintorni si trovano alcune case sparse. Il fabbricato, dal lato prospiciente la strada comunale, è dotato di una corte esclusiva, come meglio identificata nella mappa catastale e nella planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 888, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 93.180,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, dallo 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, della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore al metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

L'immobile è formato da un'unica unità immobiliare, senza subalterni, ed una piccola corte esclusiva, non divisibile, pertanto si consiglia di procedere nella formazione di un lotto unico, non soggetto ad IVA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile	186,36 mq	500,00 €/mq	€ 93.180,00	100,00%	€ 93.180,00

Cugnoli (PE) - Contrada Piano Cautolo n. 5				
Valore di stima:				€ 93.180,00

Valore di stima: € 93.180,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Altro aggiornamento planimetria catastale	600,00	€

Valore finale di stima: € 87.580,00

Il deprezzamento riguarda la regolarizzazione urbanistica/edilizia e l'aggiornamento catastale.

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.

Chieti, li 18/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bargagli Emanuela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa Catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 4 Concessione edilizia



- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie rilievo immobile
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio P.R.E.(Piano Regolatore Esecutivo)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Trascrizione ipoteca
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificati Anagrafe Comune di Cugnoli
- ✓ N° 11 Altri allegati - Aggiornamento elenco formalità



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cugnoli (PE) - Contrada Piano Cautolo n. 5

Il fabbricato è ubicato in Zona Agricola, raggiungibile da Strada Comunale attraverso un tratto di strada "bianca" che insiste in parte sulla p.lla 585 (corte ove ha diritto la p.lla 888) ed in parte sulla p.lla 465 (proprietà della precedente ditta). Nei dintorni si trovano alcune case sparse. Il fabbricato, dal lato prospiciente la strada comunale, è dotato di una corte esclusiva, come meglio identificata nella mappa catastale e nella planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 888, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. del Comune di CUGNOLI, tutto il fabbricato e la relativa corte esclusiva ricadono in Zona Agricola.

Prezzo base d'asta: € 87.580,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.580,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cugnoli (PE) - Contrada Piano Cautolo n. 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 888, Categoria A3	Superficie	186,36 mq
Stato conservativo:	Il piano terra si presenta in buono stato di conservazione, fatto eccezione del locale bagno, mentre il primo piano si presenta con finiture più semplici.		
Descrizione:	Il fabbricato è ubicato in Zona Agricola, raggiungibile da Strada Comunale attraverso un tratto di strada "bianca" che insiste in parte sulla p.lla 585 (corte ove ha diritto la p.lla 888) ed in parte sulla p.lla 465 (proprietà della precedente ditta). Nei dintorni si trovano alcune case sparse. Il fabbricato, dal lato prospiciente la strada comunale, è dotato di una corte esclusiva, come meglio identificata nella mappa catastale e nella planimetria catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Secondo quanto specificato nel "Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia" rilasciato dal Comune di Cugnoli in data 01/07/2024, la debitrice risulta residente in Contrada Piano Cautolo n. 5, unitamente alla famiglia anagrafica composta da: **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 06/08/2008

Reg. gen. 13705 - Reg. part. 2974

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Percentuale interessi: 6,13 %

Rogante: RUSSO MARIA

Data: 29/07/2008

N° repertorio: 103502

N° raccolta: 14672

Note: Durata mutuo anni 25. La Banca CARIFE SpA, concessionaria del mutuo, successivamente appartenente al Gruppo Bancario "Banca Popolare di Bari, a seguito di fusione redatta a rogito Notar **** Omissis **** in data 24/06/2016 rep. 47485/19992, veniva fusa nella Banca Popolare di Bari s.c.p.a. con sede in Bari. Con successivo contratto di cessione di crediti stipulato in data 31/10/2018, la Banca Popolare di Bari s.c.p.a. cedeva alla società POP NPLS 2018 s.r.l., che li acquistava, un pacchetto di crediti. Con procura speciale a rogito Notar **** Omissis **** rep.n. 2997722 fasc.n. 32631 in data 05/11/2018, la società POP NPLS 2018 s.r.l. conferiva mandato della gestione dei crediti compresi nella cessione alla CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. con sede legale in San Donato Milanese.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 29/04/2024

Reg. gen. 6288 - Reg. part. 4567

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura