

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bargagli Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2020 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.....	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.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2020 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.520,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

In data 02/02/2021, il sottoscritto Geom. Bargagli Emanuela, con studio in Via San Camillo De Lellis, 63 - 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 08/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - VICO SUPPORTO N. 2, piano S1

L'immobile pignorato è classificato come A/4 in catasto: "abitazione di tipo popolare, appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive di modesto livello, dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili". Effettivamente ubicata al piano seminterrato di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Spoltore (PE), in Via Vico Supporto n. 2; l'unità immobiliare è dotata di due sole finestre e due porte di ingresso, una con portoncino del tipo blindato e l'altra con vetro e cancello esterno in ferro. Gli ingressi affacciano su un corridoio in comune con altra proprietà. Nelle vicinanze sono presenti parcheggi pubblici e locali commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - VICO SUPPORTO N. 2, piano S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Città Sant'Angelo prot. n. 7342 del 25.03.2021, la Sig.ra **** Omissis **** era coniugata con il Sig. **** Omissis **** dal 29.09.1990 e dallo stesso separata in modo consensuale dal 14.07.1994 come da provvedimento n. 490/94 emesso dal Tribunale di Pescara.

CONFINI

L'immobile confina con Via Vico Supporto, distacco da Via del Corso e ingresso comune (sub 19) con il sub 9 di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	3,50 m	1S
Abitazione	59,30 mq	74,60 mq	1,00	74,60 mq	3,25 m	1S
locale tecnico	26,00 mq	34,00 mq	0,10	3,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

L'immobile pignorato, anche se individuato da un unico subalterno effettivamente si presenta come due unità immobiliari, con accesso indipendente dall'ingresso comune con altra proprietà, di cui la prima ha un portoncino blindato e la successiva una porta in metallo e vetro, anticipata da un cancello in ferro verniciato. Originariamente il bene pignorato era individuato con due subalterni separati (sub 8 e 13) che, a seguito dell'acquisto da parte del debitore, sono stati fusi in un'unica unità immobiliare (sub 18). Allo stato attuale, e verificato in sede di sopralluogo, i due ex subalterni non sono comunicanti, ma ciò può essere reso possibile attraverso l'abbattimento di due piccoli tramezzi. La prima unità immobiliare è composta da n. 2 vani, mentre la seconda è composta da un unico stanzone suddiviso in tre ambienti da archi con in fondo un bagno ed un ripostiglio; davanti al ripostiglio è posizionata una botola che apre su una "cisterna" utilizzata nei tempi antichi. Il locale tecnico accessorio ha l'accesso attraverso un varco-botola di ridotte misure su Vico Supporto, ove sono stati rinvenuti dei serbatoi dell'acqua che, a detta del debitore, sono a servizio di varie unità immobiliari e non solo della sua.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1992 al 13/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 192, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T
Dal 13/03/1995 al 04/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 192, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T
Dal 04/10/2010 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 192, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 138,41 Piano T
Dal 28/03/2011 al 01/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 192, Sub. 13 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 86,51 Piano T
Dal 01/04/2011 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 192, Sub. 13 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 86,51
Dal 25/09/2013 al 10/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 192, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 190,31 Piano S1

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli 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
F	10	192	18		A4	3	5,5	140 mq	190,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportato nella visura catastale. Dai sopralluoghi eseguiti in data 26 febbraio, 4 e 8 marzo 2021 si è riscontrato che i luoghi coincidono con la planimetria depositata agli atti in data 25.09.2013, successivamente all'acquisto. Il sub 18 deriva dalla fusione dei sub 8 e 13 acquistati dal debitore con due separati atti di compravendita.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Città Sant'Angelo (PE) risulta che il debitore era coniugato con il Sig. **** Omissis **** e che in data 14/07/1994 il Tribunale di Pescara, con provvedimento n. 490/94 ha omologato la separazione consensuale tra i coniugi.

PATTI

In sede di sopralluogo il fabbricato risultava libero, cioè non utilizzato, anche perché in parte già in fase di ristrutturazione ed in parte ancora da ristrutturare. Comunque non ancora abitabile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di attenzione è ubicato al piano seminterrato del fabbricato identificato con la particella n. 192 del foglio di mappa n. 10 del Comune di Spoltore (PE). L'ingresso all'unità immobiliare sub 18 è identificato al civico n. 2 della Via Vico Supporto, piccola traversa di Via del Corso. Allo stato attuale è costituito da due unità immobiliari non ancora messe in comunicazione tra loro, come proposto dalle procedure urbanistiche descritte nell'apposito capitolo. Sono presenti due accessi separati, dall'area comune con il sub 9 (posto ai piani superiori), uno con portoncino del tipo blindato, l'altro con infisso in metallo e vetro con anteposto un cancello di ferro. I vani con accesso dal portoncino blindato si presentano in stato di ristrutturazione: sono due ambienti, uno contiguo all'altro, ciascuno con una finestra in alluminio elettrocolorato. L'altra parte dell'appartamento, con accesso dall'infisso con vetro, si presenta ad un buon livello di ristrutturazione: le pareti sono intonacate e tinteggiate con le volte sabbiate così da avere finitura in mattoni a faccia vista; l'angolo cottura presenta parte della parete rivestita con piastrelle di maiolica; in fondo all'unità immobiliare si trovano il bagno ed il ripostiglio. Questi due ambienti si presentano danneggiati da importanti infiltrazioni di acqua che, come riferito telefonicamente dalla Sig.ra **** Omissis ****, sono provenienti dalla rete fognante che corre lungo Via del Corso, adiacente a detti ambienti. Inoltre, davanti la porta del ripostiglio è presente sul pavimento un'apertura circolare del diametro di cm. 90 che apre su una "cisterna" dalla profondità di circa ml. 2,50. Questa parte dell'immobile è dotato di impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico, fognario) e la caldaia per l'impianto termico che è posizionata in una nicchia nel muro perimetrale, come indicato nei grafici. I locali indicati nell'allegato grafico come "locale tecnico non accessibile" contengono dei serbatoi dell'acqua che, ha detto del debitore, sono a servizio di tutto il condominio, i locali sono visibili dalla botola ubicata lungo Vico Supporto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni presenti sono individuate con il sub 19 che identifica l'ingresso comune che l'immobile oggetto di valutazione ha con il sub 9 ubicato al piano superiore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, realizzato in muratura portante in mattoni pieni, di remota costruzione (ante 1967), posizionato nel centro storico del Comune di Spoltore (PE). Ubicato al piano seminterrato, dove per la maggior parte controterra e una parte si sviluppa sotto la strada Via del Corso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si precisa che il debitore ha la residenza ed abita a Pescara e che in sede di sopralluogo l'immobile risultava abbandonato, pertanto l'unità immobiliare è libera, anche per le precarie condizioni di manutenzione e per le problematiche riscontrate per le infiltrazioni nei locali sotto strada.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1992 al 13/03/1995	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAR NAPOLEONE CRISTIANO	30/11/1992	142700	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE	07/12/1992	12259	9081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/1992 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

01/04/2011		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAR NAPOLEONE CRISTIANO	30/11/1992	142700	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCARA	07/12/1992		9081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1995 al 04/10/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAR NAPOLEONE CRISTIANO	13/03/1995	147474	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCARA	16/03/1995	2833	1995
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2010 al 06/03/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAR MARRA EGIDIO	04/10/2010	69718	22431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCARA	05/10/2010	16791	9730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2011 al 06/03/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAR ROZZI PASQUALE	01/04/2011	221270	50984
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCARA	13/04/2011	5781	3545
	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.

Dall'aggiornamento dell'Ispezione Ipotecaria eseguita in data 06/03/2021 non risultano atti traslativi successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 30/07/2020 rep. 1551 trascritto in data 01/09/2020 al RG n. 9761 e RP n. 6650.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCARA aggiornate al 06/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a PESCARA il 05/10/2010
 Reg. gen. 16792 - Reg. part. 4070
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 85.000,00
 Rogante: NOTAR MARRA EGIDIO
 Data: 04/10/2010
 N° repertorio: 69719
 N° raccolta: 22432

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 29/03/2016

Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2024

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 07/01/2019

Reg. gen. 93 - Reg. part. 65

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 01/09/2020

Reg. gen. 9761 - Reg. part. 6650

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione pignoramento € 294,00; 2) cancellazione di ipoteche giudiziarie, per ognuna, € 94,00, oltre lo 0,50 % calcolato tra il valore minimo, tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo totale del decreto ingiuntivo, con un minimo di € 200,00; 3) cancellazione ipoteca volontaria € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente nel Comune di Spoltore (PE), il fabbricato che ricomprende l'immobile pignorato, ricade in Centro Storico "Zona A - Zona perimetrata ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge n. 457/1978. E' già stata assoggettata al piano di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, approvato con delibera di C.C. n. 67 del 28/10/1999 e pubblicato sul B.U.R.A. n. 2 del 19/01/2000. Il PRG prende atto dell'indicato Piano di Recupero che, per coerenza normativa, recepisce nel presente articolo affinché ne formi parte integrante".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato oggetto di alienazione, ubicato nel centro storico del Comune di Spoltore (PE), è di remota costruzione, cioè ante 1967. Originariamente era identificato da due subalterni di proprietari diversi, acquistati dal debitore in due diversi momenti. L'attuale subalterno 18 (pignorato) è il risultato della fusione dei sub 8 e 13. Il sub 8, unitamente ad altri subalterni, è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1024/2000 rilasciata dal Comune di Spoltore in data 14.03.2000 in virtù del Condono Edilizio L. 724/1994, per "divisione di unità immobiliari in cinque particelle". Il debitore, successivamente alle due compravendite (anni 2010 e 2011), in data 10.12.2010 prot. 32445 presenta presso il Comune di Spoltore pratica edilizia SCIA n. 49/10 per "manutenzione straordinaria per ristrutturazione interna, risanamento degli intonaci, riapertura di tre finestre, spostamento della porta d'ingresso, riapertura di due vani d'accesso tra stanze attigue ed il ripristino degli impianti tecnologici a norma di Legge". In data 26.08.2011 al prot. 23113 il debitore presentava al Comune di Spoltore la pratica edilizia D.I.A. n. 32/2011 per "scavo per lavori di predisposizione strutture di rinforzo ed eventuali impianti, realizzazione di strutture in cemento armato, intonaco armato, rifacimenti intonaci-massetti, ecc.". Per detti lavori in data 05.12.2011 al prot. 408563 è stato presentato il deposito per le opere strutturali presso la Provincia di Pescara Servizio Genio Civile, collaudate con certificato di idoneità statica redatto dal Tecnico incaricato in data 04.04.2012. In data 27.01.2014, il Comune di Spoltore ha rilasciato il Permesso a Sanatoria n. 08/14 per "lavori di consolidamento dei locali sottostanti la strada Via del Corso ed appartenenti all'immobile sito in Via Supporto n. 2, distinto in catasto al foglio di mappa n. 10 particella n. 192 sub 18", eseguiti a seguito di smottamento di porzione di parete contro terra (come rilevato dagli allegati grafici) ed aumento superficie per circa mq. 40 rispetto alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia a Sanatoria (condono edilizio) n. 1024/2000. Non risulta agli atti il Certificato di Agibilità poiché i lavori non sono ancora ultimati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo corrisponde all'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate e corrisponde ai grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Spoltore (Concessione in Sanatoria n. 8/2014). Nei locali dove sono in corso i lavori di ristrutturazione non sono ancora state aperte le due finestre. Relativamente agli impianti si precisa che non sono stati ultimati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - VICO SUPPORTO N. 2, piano S1
L'immobile pignorato è classificato come A/4 in catasto: "abitazione di tipo popolare, appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive di modesto livello, dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili". Effettivamente ubicata al piano seminterrato di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Spoltore (PE), in Via Vico Supporto n. 2; l'unità immobiliare è dotata di due sole finestre e due porte di ingresso, una con portoncino del tipo blindato e l'altra con vetro e cancello esterno in ferro. Gli ingressi affacciano su un corridoio in comune con altra proprietà. Nelle vicinanze sono presenti parcheggi pubblici e locali commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 192, Sub. 18, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 80.520,00

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 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Spoltore (PE) - VICO SUPPORTO N. 2, piano S1	122,00 mq	660,00 €/mq	€ 80.520,00	100,00%	€ 80.520,00
Valore di stima:					€ 80.520,00

Valore di stima: € 80.520,00

Valore finale di stima: € 80.520,00

Si precisa che il valore di stima dell'immobile pignorato è stato applicato tenendo conto dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo nonché delle problematiche rilevate.

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 01/04/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 4 Altri allegati - ELENCO SUBALTERNI
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURA STORICA SUB 18
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURA STORICA SUB 8
- ✓ N° 7 Altri allegati - VISURA STORICA SUB 13
- ✓ N° 8 Altri allegati - AGGIORNAMENTO ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 9 Altri allegati - ATTO PROVENIENZA N. 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - ATTO PROVENIENZA N. 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - RP 3545/2011
- ✓ N° 12 Altri allegati - RP 9730/2010
- ✓ N° 13 Altri allegati - RP 2524/2016
- ✓ N° 14 Altri allegati - RP 65/2019
- ✓ N° 15 Altri allegati - RP 6650/2020
- ✓ N° 16 Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 1024/2000
- ✓ N° 17 Altri allegati - CERTIFICATO IDONEITA' STATICA
- ✓ N° 18 Altri allegati - PERMESSO IN SANATORIA N. 8/2014

- ✓ N° 19 Altri allegati - PLANIMETRI RILIEVO IMMOBILE
- ✓ N° 20 Altri allegati - ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
- ✓ N° 21 Altri allegati - VERBALI SOPRALLUOGHI
- ✓ N° 22 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - VICO SUPPORTO N. 2, piano S1
L'immobile pignorato è classificato come A/4 in catasto: "abitazione di tipo popolare, appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive di modesto livello, dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili". Effettivamente ubicata al piano seminterrato di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Spoltore (PE), in Via Vico Supporto n. 2; l'unità immobiliare è dotata di due sole finestre e due porte di ingresso, una con portoncino del tipo blindato e l'altra con vetro e cancello esterno in ferro. Gli ingressi affacciano su un corridoio in comune con altra proprietà. Nelle vicinanze sono presenti parcheggi pubblici e locali commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 192, Sub. 18, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente nel Comune di Spoltore (PE), il fabbricato che ricomprende l'immobile pignorato, ricade in Centro Storico "Zona A - Zona perimetrata ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge n. 457/1978. E' già stata assoggettata al piano di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, approvato con delibera di C.C. n. 67 del 28/10/1999 e pubblicato sul B.U.R.A. n. 2 del 19/01/2000. Il PRG prende atto dell'indicato Piano di Recupero che, per coerenza normativa, recepisce nel presente articolo affinché ne formi parte integrante".

Prezzo base d'asta: € 80.520,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.520,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - VICO SUPPORTO N. 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 192, Sub. 18, Categoria A4	Superficie	122,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di attenzione è ubicato al piano seminterrato del fabbricato identificato con la particella n. 192 del foglio di mappa n. 10 del Comune di Spoltore (PE). L'ingresso all'unità immobiliare sub 18 è identificato al civico n. 2 della Via Vico Supporto, piccola traversa di Via del Corso. Allo stato attuale è costituito da due unità immobiliari non ancora messe in comunicazione tra loro, come proposto dalle procedure urbanistiche descritte nell'apposito capitolo. Sono presenti due accessi separati, dall'area comune con il sub 9 (posto ai piani superiori), uno con portoncino del tipo blindato, l'altro con infisso in metallo e vetro con anteposto un cancello di ferro. I vani con accesso dal portoncino blindato si presentano in stato di ristrutturazione: sono due ambienti, uno contiguo all'altro, ciascuno con una finestra in alluminio elettrocolorato. L'altra parte dell'appartamento, con accesso dall'infisso con vetro, si presenta ad un buon livello di ristrutturazione: le pareti sono intonacate e tinteggiate con le volte sabbiate così da avere finitura in mattoni a faccia vista; l'angolo cottura presenta parte della parete rivestita con piastrelle di maiolica; in fondo all'unità immobiliare si trovano il bagno ed il ripostiglio. Questi due ambienti si presentano danneggiati da importanti infiltrazioni di acqua che, come riferito telefonicamente dalla Sig.ra **** Omissis ****, sono provenienti dalla rete fognante che corre lungo Via del Corso, adiacente a detti ambienti. Inoltre, davanti la porta del ripostiglio è presente sul pavimento un'apertura circolare del diametro di cm. 90 che apre su una "cisterna" dalla profondità di circa ml. 2,50. Questa parte dell'immobile è dotato di impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico, fognario) e la caldaia per l'impianto termico che è posizionata in una nicchia nel muro perimetrale, come indicato nei grafici. I locali indicati nell'allegato grafico come "locale tecnico non accessibile" contengono dei serbatoi dell'acqua che, ha detto del debitore, sono a servizio di tutto il condominio, i locali sono visibili dalla botola ubicata lungo Vico Supporto.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è classificato come A/4 in catasto: "abitazione di tipo popolare, appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive di modesto livello, dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili". Effettivamente ubicata al piano seminterrato di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Spoltore (PE), in Via Vico Supporto n. 2; l'unità immobiliare è dotata di due sole finestre e due porte di ingresso, una con portoncino del tipo blindato e l'altra con vetro e cancello esterno in ferro. Gli ingressi affacciano su un corridoio in comune con altra proprietà. Nelle vicinanze sono presenti parcheggi pubblici e locali commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCARA il 05/10/2010

Reg. gen. 16792 - Reg. part. 4070

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.000,00

Rogante: NOTAR MARA EGIDIO

Data: 04/10/2010

N° repertorio: 69719

N° raccolta: 22432

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 29/03/2016

Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2024

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 07/01/2019

Reg. gen. 93 - Reg. part. 65

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 01/09/2020

Reg. gen. 9761 - Reg. part. 6650

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura