

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bajocco Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



All'udienza del 22/10/2024, il sottoscritto Ing. Bajocco Valerio, con studio in Via Perugia, 9 - 65121 - Pescara (PE), email valerio.bajocco@ingpec.eu, Tel. 085 297143, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 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 Spoltore (PE) - via Largo Medaglie D'Oro n.5, piano 2 (Coord. Geografiche: 42,27'21 - 14,8'18)

DESCRIZIONE

L'immobile, facente parte della palazzina bifamiliare su 4 livelli è sito in prossimità del centro abitativo di Spoltore, zona completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze; pur essendo circondato da altre case, essendo al piano 2° ha una discreta esposizione e visuale. E' composto da una zona giorno con ingresso, cucina con veranda e pranzo soggiorno; ed una zona notte con disimpegno, due bagni, camera studio e due camera da letto. Completano l'unità immobiliare due balconi a livello posti lungo i lati nord-est e sud-ovest ed un piccolo deposito al piano terra.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Largo Medaglie D'Oro n.5, piano 2

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.

CONFINI

Distacchi con palazzine, affaccio su corte condominiale per due lati e strada privata, vano scala, salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,58 mq	141,60 mq	1	141,60 mq	3,00 m	2°
Veranda	4,57 mq	5,12 mq	0,60	3,07 mq	3,00 m	2°
Balconi	28,99 mq	30,58 mq	0,33	10,09 mq	3,00 m	2°
Locale di deposito	10,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				157,51 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il primo accesso con il Custode avv. Di Lorito è avvenuto in data 05/11/2024, Il rilievo è stato effettuato in data 18/11/2024 e 25/11/2024, come da verbali redatti ed allegati alla presente perizia.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/1986 al 01/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 479, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 0,84 Piano 2°
Dal 01/01/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 479, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 592,63 Piano 2°
Dal 01/01/1992 al 12/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 479, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 592,63 Piano 2°
Dal 12/06/2007 al 23/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 479, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 592,63 Piano 2°
Dal 23/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 479, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 592,63 Piano 2°
Dal 09/11/2015 al 22/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 479, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 157 mq Rendita € 592,63 Piano 2°
Dal 22/03/2016 al 25/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 479, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 157 mq Rendita € 592,63 Piano 2°
Dal 25/07/2018 al 24/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 479, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 157 mq Rendita € 592,63 Piano 2°
Dal 24/06/2020 al 27/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 479, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 157 mq

Rendita € 592,63
Piano 2°

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	479	4		A2	2	8,5 vani	157 mq	592,63 €	2°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le difformità riscontrate sono derivanti:

- dalla demolizione del tramezzo interno di separazione tra due vani per realizzare un unico ambiente (soggiorno-pranzo);
- dalla realizzazione del box doccia nel wc a scapito del locale in aderenza il tutto meglio riportato nella planimetria di rilievo allegata alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. E' stato acquisito il certificato di residenza dell'esecutato dal quale risulta che è residente nel comune di Spoltore, via Largo Medaglia D'Oro n°5 ed è coniugato in regime di separazione dei beni a seguito rogito del notaio Bulferi Marco del distretto notarile Teramo e Pescara in data 27/07/2000 che si allega.

PATTI

L'immobile ad oggi risulta utilizzato come abitazione dall'esecutato con la famiglia. (allegato stato di famiglia e residenza.)

STATO CONSERVATIVO

L'intera palazzina evidenzia segni di ammaloramento sui frontalini e parapetti dei balconi. All'interno del vano scala comune sono presenti alcune lesioni dovute ai movimenti tra le parti di costruzioni

realizzate nel corso degli anni. L'appartamento è in buono stato conservativo. Presenta pareti intonacate a civile con pittura lavabile. La camera matrimoniale ha le pareti con tinteggiatura tipo smalto e in una di esse si intravedono segni di infiltrazioni allo stato asciutte. La pavimentazione è in marmittoni anni 70 con qualche zona di distacco dal sottofondo. Le caratteristiche degli infissi, in legno con vetro semplice ad eccezione della parte verandata in alluminio del tipo a giunto aperto, e degli impianti, perfettamente funzionanti, risultano vetuste e dal punto di vista del contenimento energetico, fortemente disperdenti. Ulteriori infiltrazioni e deterioramenti d'intonaco sono evidenti rispettivamente sui soffitti, parapetti e frontalini dei balconi nonché nel locale deposito piano terra.

PARTI COMUNI

La palazzina è articolata su 4 livelli. Nell'Elaborato Planimetrico Catastale sono riportati al piano terra ripostiglio/sottoscala e garage; al piano 1° abitazione e annessi sottoscala; al piano 2° abitazione; al piano 3° sottotetto locali di sgombero. Le parti comuni sono costituite da vano scala, corte su due lati e copertura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione appartamento: Nord-Est, Sud-Est e Nord-Ovest.

Altezza utile interna: h=3,00 m.

Struttura portante: a telai in c.a.

Tamponature in laterizio non isolate.

Solai in latero cemento.

Copertura a falde.

Pareti esterne ed interne: esternamente non tinteggiate; internamente intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile tranne nei bagni e nella cucina nelle zone dove vi è il rivestimento in ceramica. In buone condizioni.

Pavimentazione interna: pavimento in marmittoni con qualche zona di distacco dal sottofondo; nei bagni e cucina sono in ceramica.

Infissi esterni ed interni: esterni sono in legno con vetro semplice, avvolgibili in PVC e cassonetti in legno non coibentati. nella veranda sono in alluminio a giunto aperto con vetro semplice. Interni in legno a battente, in buone condizioni;

Vano scale condominiali in cemento armato con pedate e alzate in marmo tipo granito

Impianto elettrico: unico sottotraccia.

Impianto idrico: unico sottotraccia.

Impianto termico: impianto riscaldamento e ACS autonomo con corpi radianti in ghisa. Il generatore presente Energas Italia Srl "Brigit 24 C" è a condensazione.

Sono presenti apparecchi di climatizzazione tipo Split vetusti.

L'impianto del gas è alimentato con gas metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile ad oggi risulta utilizzato come abitazione dall'esecutato con la famiglia. Allegato lo stato di famiglia e residenza.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1989 al 16/12/2006	**** Omissis ****	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro di Santo	25/07/1975	23641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Pescara	13/08/1975	4324	3857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Pescara	11/08/1975	2826			
Dal 16/12/2006 al 22/03/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro di Pescara	12/06/2007	81	58
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pescara	13/09/2007	17759	10927
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2016 al 25/07/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate di Pescara	05/06/2018	39809	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Pescara	12/06/2018	7419	5155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2018 al 23/05/2024	**** Omissis ****	Assegnazione Divisionale a Conto di Futura Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Marco Bulferi	25/07/2018	26765	18197
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RR.II di Pescara	27/07/2018	9876	6847
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni**
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 20/09/2013
Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1458
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 19/09/2013
N° repertorio: 245392
N° raccolta: 60964
Note: Grava su Spoltore Foglio 10 Particella 479 Sub. 4
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 26/06/2014
Reg. gen. 6650 - Reg. part. 873
Quota: 1/1
Importo: € 205.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 205.000,00
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 19/09/2013
N° repertorio: 246898
N° raccolta: 61993
Note: Grava su Spoltore Foglio 10 Particella 479 Sub. 4

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Accertamento
Iscritto a Pescara il 08/05/2024
Reg. gen. 6811 - Reg. part. 875
Importo: € 31.493,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 31.493,21
Rogante: Agenzia delle Entarte Riscossione di Roma
Data: 08/05/2024
N° repertorio: 2294
N° raccolta: 8324

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 27/06/2024
Reg. gen. 9866 - Reg. part. 7165
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

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 iscrizioni e della trascrizione e, contestualmente, corrisponde per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ogni Iscrizione Ipoteca Giudiziale: se la cancellazione è TOTALE: l'imposta è pari allo 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo di €200,00 (euro duecento/00), Bollo €59,00 (euro cinquantanove/00), Tasse €35,00 (euro trentacinque/00); se la cancellazione è PARZIALE: 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione con un minimo di €200,00 (euro duecento/00), Bollo €59,00 (euro cinquantanove/00), Tasse €35,00 (euro trentacinque/00). Iscrizione Ipoteca Volontaria: Tasse €35,00 (euro trentacinque/00). Trascrizione Verbale Pignoramento immobili: Imposte quota fissa €200,00 (euro venti/00); Bollo €59,00 (euro cinquantanove/00); Tasse €35,00 (euro trentacinque/00).

NORMATIVA URBANISTICA

La palazzina di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura esecutiva ricade nelle Zone Residenziali di Completamento B1 di PRG vigente normata dall'art.18 c.4 sett.B1 NTA. E' compresa nella Micronizzazione sismica nella Zona 1 - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali. Rientra nelle Aree soggette a prescrizione ENAC per interferenza visiva (art.707 e seguenti Codice della Navigazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta non regolare per la legge n° 47/1985 e seguenti. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta abitabile.

Il fabbricato è stato costruito con progetto originale come da Nulla Osta n° 172 del 6/8/73; con un secondo progetto come da C.E. n° 82 del 19/07/1978 è stata innalzata la scala di accesso al sottotetto con copertura della scala stessa; con una terza C.E. n° 114 del 19/10/1978 è stata realizzata una C.T. a lato del fabbricato; con Concessione Edilizia in Sanatoria n°630 del 06/02/1995 sono stati sanati gli abusi rappresentati dai ripostigli posti al PT, sottoscala PT e P1°e sottoscaletta esterna, dal balcone lato nord-ovest appartamento P2° e chiusura a veranda di parte del stesso balcone; variazione di forma delle tamponature vano scala; il tutto documentato nei grafici di cui si allegano copie stralcio.

Dal rilievo effettuato in data 18-11-2024 e 25/11/2024, con successiva riproduzione grafica, sono emerse alcune difformità edilizie con la planimetria della Concessione Edilizia in Sanatoria n°630 presentata 29/04/1986 e rilasciata l'11/02/1995 nonché con la planimetrie catastale depositata il 27/02/1986. Tali difformità costituite: dalla demolizione della parete divisoria tra la sala e la camera al fine di avere un soggiorno-pranzo più ampio e la realizzazione di un box doccia ricavato nel bagno a scapito del locale studio, possono essere eliminate con la presentazione di una CILA tardiva (art.6 bis del DPR 380/2001), successivo aggiornamento catastale e SCAGI (Segnalazione Certificata Agibilità).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio.

Le spese per le parti comuni non sono stabilite. La pulizia del vano scala e ingresso è eseguita in alternanza tra tra i due proprietari.

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, assenza dell'ascensore, consistenza, regolarità geometrica della forma e urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, 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.

OMI: B1 Fascia Centrale-Centro Storico: VALORI €/m² 750,00÷1150,00

Borsino Immobiliare abitazioni fascia media: Minimo 650,00 €/m²; Medio 798,00 €/m²; Massimo 990,00 €/m²

Immobiliare.it: Minimo 624,00 €/m²; Medio 847,00 €/m²; Massimo 1070,00 €/m².

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Largo Medaglie D'Oro n.5, piano 2
L'immobile, facente parte della palazzina bifamiliare su 4 livelli è sito in prossimità del centro abitativo di Spoltore, zona completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze; pur essendo circondato da altre case, essendo al piano 2° ha una discreta esposizione e visuale. E' composto da una zona giorno con ingresso, cucina con veranda e pranzo soggiorno; ed una zona notte con disimpegno, due bagni, camera studio e due camera da letto. Completano l'unità immobiliare due balconi posti lungo i lati nord-est e sud-ovest ed un deposito al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 479, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 132.000,00

I costi per la sanatoria delle difformità rilevate e derivate dalla demolizione della parete divisoria tra la sala e la camera, al fine di avere un soggiorno-pranzo più ampio, e la realizzazione di un box doccia ricavato nel bagno a scapito del locale studio, possono essere regolarizzate con la presentazione di una CILA tardiva (art.6 bis D.P.R. 380/2001), successivo aggiornamento catastale e SCAGI (Segnalazione Certificata Agibilità) sono stimati oggi in:

CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) Tardiva

diritti di istruttoria: € 27,60 diritti di segreteria: € 62,00 sanzione: € 1.000,00

Corrispondenza Catastale

redazione del docfa e aggiornamento planimetria catastale versamento: € 50,00

SCAGI:

diritti di istruttoria: € 46,80 diritti di segreteria: € 18,00

Certificazioni di conformità/rispondenza impianti: € 250,00/cad + IVA escluse opere di messa a norma

Spese tecniche per la CILA, variazione catastale e agibilità: € 4.000,00 compreso Oneri Previdenziali ed IVA come per legge.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Spoltore (PE) - via Largo Medaglie D'Oro n.5, piano 2	165,39 mq	750,00 €/mq	€ 124.042,50	100,00%	€ 124.000,00
Valore di stima:					€ 124.000,00

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

Pescara, li 19/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bajocco Valerio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Notaio Alessandro di Santo rep.74801 (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di ASSEGNAZIONE DIVISIONALE A CONTO DI FUTURA DIVISIONE Notaio Marco Bulferi (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stato di famiglia-residenza e estratto di matrimonio
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 7 Visure ipocatastali - Visura ipocatastale (Aggiornamento al 19/12/2024)
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione di Abitabilità n°49 (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Nulla Osta Esecuzione Lavori pratica n°172 del 06/08/1973 (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n°82 del 19/07/1978 (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n°114 del 19/10/1978 (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n°630 del 06/02/1995 (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria di rilievo stato di fatto (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 15 Altri allegati - dati urbanistici
- ✓ N° 16 Altri allegati - Valori commerciali di mercato (Aggiornamento al 13/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Largo Medaglie D'Oro n.5, piano 2
L'immobile, facente parte della palazzina bifamiliare su 4 livelli è sito in prossimità del centro abitativo di Spoltore, zona completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze; pur essendo circondato da altre case, essendo al piano 2° ha una discreta esposizione e visuale. E' composto da una zona giorno con ingresso, cucina con veranda e pranzo soggiorno; ed una zona notte con disimpegno, due bagni, camera studio e due camera da letto. Completano l'unità immobiliare due balconi a livello posti lungo i lati nord-est e sud-ovest ed un piccolo deposito al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 479, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: La palazzina di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura esecutiva ricade nelle *Zone Residenziali di Completamento B1 di PRG vigente normata dall'art.18 c.4 sett.B1 NTA*. E' compresa nella Micronizzazione sismica nella Zona 1 - *Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali*. Rientra nelle Aree soggette a prescrizione ENAC per interferenza visiva (art.707 e seguenti Codice della Navigazione).

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - via Largo Medaglie D'Oro n.5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 479, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	165,39 mq
Stato conservativo:	L'intera palazzina evidenzia segni di ammaloramento sui frontali e parapetti dei balconi. All'interno del vano scala comune sono presenti alcune lesioni dovute ai movimenti tra le parti di costruzioni realizzate nel corso degli anni. L'appartamento è in buono stato conservativo. Presenta pareti intonacate a civile con pittura lavabile. La camera matrimoniale ha le pareti con tinteggiatura tipo smalto e in una di esse si intravedono segni di infiltrazioni allo stato asciutte. La pavimentazione è in marmittoni anni 70 con qualche zona di distacco dal sottofondo. Le caratteristiche degli infissi, in legno con vetro semplice ad eccezione della parte verandata in alluminio del tipo a giunto aperto, e degli impianti, perfettamente funzionanti, risultano vetuste e dal punto di vista del contenimento energetico, fortemente disperdenti. Ulteriori infiltrazioni e deterioramenti d'intonaco sono evidenti rispettivamente sui soffitti, parapetti e frontali dei balconi nonchè nel locale deposito piano terra.		
Descrizione:	L'immobile, facente parte della palazzina bifamiliare su 4 livelli è sito in prossimità del centro abitativo di Spoltore, zona completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze; pur essendo circondato da altre case, essendo al piano 2° ha una discreta esposizione e visuale. E' composto da una zona giorno con ingresso, cucina con veranda e pranzo soggiorno; ed una zona notte con disimpegno, due bagni, camera studio e due camera da letto. Completano l'unità immobiliare due balconi a livello posti lungo i lati nord-est e sud-ovest ed un piccolo deposito al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile ad oggi risulta utilizzato come abitazione dall'esecutato con la famiglia. Allegato lo stato di famiglia e residenza.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 20/09/2013
Reg. gen. 11805 - Reg. part. 1458
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 19/09/2013
N° repertorio: 245392
N° raccolta: 60964
Note: Grava su Spoltore Foglio 10 Particella 479 Sub. 4
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 26/06/2014
Reg. gen. 6650 - Reg. part. 873
Quota: 1/1
Importo: € 205.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 205.000,00
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 19/09/2013
N° repertorio: 246898
N° raccolta: 61993
Note: Grava su Spoltore Foglio 10 Particella 479 Sub. 4
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Accertamento
Iscritto a Pescara il 08/05/2024
Reg. gen. 6811 - Reg. part. 875
Importo: € 31.493,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 31.493,21
Rogante: Agenzia delle Entarte Riscossione di Roma
Data: 08/05/2024
N° repertorio: 2294
N° raccolta: 8324

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 27/06/2024
Reg. gen. 9866 - Reg. part. 7165



Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

