

TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzotta Luigina, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli ed oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2021 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.575,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 18/01/2022, il sottoscritto Arch. Mazzotta Luigina, con studio in Via Mantini, 6 - Pescara (PE), email luiginamazzotta@libero.it, Fax 085 42 12 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2022 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 Forlì n.13, piano Terra

DESCRIZIONE

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ubicata al piano terra, all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori strada e un sottotetto sito nel Comune di Cepagatti (PE) e più precisamente in località Villanova di Cepagatti in via Forlì n.13.

Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è posta al piano terra con annesso giardino esclusivo di circa 265 mq ed è identificata al N.C.E.U. al Foglio 11, Part.177, Sub.8 e Sub.4 Categoria A/7, Vani 5,5, Classe 2, rendita € 553,90, totale 132 mq; Totale escluse aree scoperte mq 132.

L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene dalla strada comunale tramite un cancello posto sulla recinzione realizzata da un muretto e da una ringhiera di altezza circa 170 cm.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - via Forlì n.13, piano Terra

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:

- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Unità immobiliare ad uso abitazione al civile ubicata nel Comune di Cepagatti in località Villanova di Cepagatti in via Forlì n.13, posta al piano terra con annessa area di pertinenza adibita a giardino e identificata al N.C.E.U. al foglio 11, part. 177 sub 8 e sub 4.

Tale fabbricato di tre piani fuori terra confina con le proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e distacco dalla strada comunale denominata Via Forlì.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,70 mq	154,40 mq	1,00	154,40 mq	2,00 m	TERRA
Giardino	265,00 mq	265,00 mq	0,10	47,70 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				202,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				202,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/1996 al 03/06/2020	[REDACTED] NATO IN [REDACTED] [REDACTED] DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ 1/1: [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 177, Sub. 1 Categoria C6 CL2, Cons. 21 mq

RENDITA € 43,38
Piano terra

DIRITTO DI USUFRUTTO PER 1/1 BENE
PERSONALE

Dal 04/11/1996 al 03/06/2020

DIRITTO DI
NUDA PROPRIETA' 1/1
DIRITTO DI USUFRUTTO PER 1/1 BENE
PERSONALE

Catasto Fabbricati
Fg. 11, Part. 177, Sub. B
Categoria A7
Cl.2, Cons. 5,5 VANI
Superficie catastale TOT: 132 mq; TOTALE
ESCLUSE AREE SCOPERTE: 132 MQ mq
Rendita € 553,90
Piano TERRA

Dal 03/06/2020 al 03/02/2022

DIRITTO DI
NUDA PROPRIETA' 1/1
DIRITTO DI USUFRUTTO PER 1/1 BENE
PERSONALE

Catasto Fabbricati
Fg. 11, Part. 177, Sub. B
Categoria A7
Cl.2, Cons. 5,5 vani
Superficie catastale TOT: 132 mq; TOTALE
ESCLUSE AREE SCOPERTE: 132 MQ mq
Rendita € 553,90
Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
11	177	4			C6	2	21 MQ	Totale 26 mq	43,38 €	terra	
11	177	B			A7	2	5,5 VANI	TOTALE 132 mq; TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE E: 132 mq	553,9 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo la sottoscritta CTU ha rilevato alcune difformità nella distribuzione interna degli ambienti. Tali difformità riguardano alcune tramezzature e un ambiente annesso all'abitazione (garage) che attualmente risulta camera da letto.

Il CTU allega alla presente perizia il nuovo rilievo grafico.

Si precisa che per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cepagatti, ad oggi non risultano depositate le integrazioni documentali richieste; pertanto non è stato possibile per i tecnici comunali calcolare le oblazioni, sanzioni, diritti tecnici e amministrativi, necessari per il completamento della citata pratica edilizia.

Le integrazioni documentali richieste dal Comune per la regolarizzazione della pratica edilizia presentata dall'esecutato con tutte le spese conseguenti saranno a carico del futuro aggiudicatario.
E' opportuno inoltre aggiornare la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate (DOCF) previo spese per i diritti tecnici, amministrativi e versamenti per l'accatastamento che saranno a carico del futuro acquirente.

PRECISAZIONI

Per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cepagatti, ad oggi non risultano depositate le integrazioni documentali richieste; pertanto non è stato possibile per i tecnici comunali calcolare le oblazioni, sanzioni, diritti tecnici e amministrativi, necessari per il completamento della citata pratica edilizia.

Le integrazioni documentali richieste dal Comune per la regolarizzazione della pratica edilizia presentata dall'esecutato con tutte le spese conseguenti saranno a carico del futuro aggiudicatario.
E' opportuno inoltre aggiornare la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate (DOCF) previo spese per i diritti tecnici, amministrativi e versamenti per l'accatastamento che saranno a carico del futuro acquirente.

STATO CONSERVATIVO

In fase di sopralluogo effettuato in data 22/04/2022 la sottoscritta ha potuto constatare che l'unità abitativa sottoposta a pignoramento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia all'interno che all'esterno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia all'interno che all'esterno.

Dal rilievo fotografico che allega alla presente si evince un buono stato di conservazione e manutenzione del manufatto.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni: in muratura

Esposizione: sud - ovest

Altezza interna utile: 2,90 mt

Strutture verticali: muratura a mattoni pieni

Solai: in latero - cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate al civile.

Pavimentazione interna: gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni persiane in essenza noce e grate in ferro, portone blindato in essenza color ciliegio con doppia porta; porte interne tamburate in essenza color ciliegio.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico 220 v sottotraccia; macchina di condizionamento nel vano soggiorno; impianto idro-termo-sanitario sottotraccia a norma.

Terreno esclusivo: giardino di esclusiva proprietà di circa mq. 265

Termosifoni in alluminio e acciaio (termoarredo).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/08/2020
- Scadenza contratto: 02/06/2045

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1996 al 03/06/2020	[REDACTED] diritto di NUDA PROPRIETÀ per 1/1; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] diritto di USUFRUTTO per 1/1. Codice fiscale/P.IVA:	ATTO DI COMpravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI SCACCIA	21/11/1996	99929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 03/06/2020 al 03/02/2022	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	DONAZIONE ACCETTATA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	VALENTI DIEGO	03/06/2020	3150	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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 al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 10/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCARA il 17/02/2012
Reg. gen. 2581 - Reg. part. 239
Importo: € 140,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280,00

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO N.2551**

Trascritto a PESCARA il 14/12/2015

Reg. gen. 14842 - Reg. part. 9954

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

• **VERBALE PIGNORAMENTO N.1278**

Trascritto a PESCARA il 28/05/2021

Reg. gen. 8166 - Reg. part. 5691

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel IN € 294,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria 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:

- cancellazione ipoteca volontaria del 17/02/2012 pari a € 35,00;
- cancellazione del pignoramento immobiliare del 19/11/2015 pari a € 294,00;
- cancellazione del pignoramento immobiliare del 28/05/2021 pari a € 294,00;

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Cepagatti (PE) - Località Villanova di Cepagatti), nella zona denominata B1 "ZONA SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO" normata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprende zone di prima formazione ed espansione, risanamenti interni, sistemazioni igieniche, consolidamenti, ricostruzioni, ecc. ecc.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Tecnico del Comune di Cepagatti (Pe), per l'immobile oggetto di pignoramento, risulta quanto segue:

- Licenza edilizia del 17.02.1977 intestata a [REDACTED];
- Condono edilizio che ha fatto seguito a Concessione in Sanatoria n.464 del 16/10/1989;
- Concessione edilizia n.129/94 del 08/08/1994 e deposito al Genio Civile n. 8338 del 25/07/1995 per opere al PT che consistono in lievi modifiche interne e dei prospetti; lieve riduzione dell'altezza interna da mt 2.90 a mt 2.80 per rialzo del pavimento a seguito di massetto coibentato e successiva Variante in corso d'opera del 23/07/1996.

Il 22/06/2004 è stata protocollata la richiesta di Permesso di Costruire a Sanatoria (Condono edilizio ai sensi

del D.L. 30/09/2003) a nome dell'esecutato, con la quale richiede la trasformazione del garage di mq. 20,90 in abitazione; inoltre contempla modifiche di opere interne, variazione dei prospetti, e la realizzazione di un ripostiglio ubicato nel sottoscala esterno per una superficie non residenziale di mq. 5,5 circa.

In data 13/10/2005 il Comune di Cepagatti fa richiesta (all'esecutato) di documentazione tecnica ad integrazione della pratica edilizia presentata.

Per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cepagatti, ad oggi non risultano depositate le integrazioni documentali richieste; pertanto non è stato possibile per i tecnici comunali calcolare le oblazioni, sanzioni, diritti tecnici e amministrativi, necessari per il completamento della citata pratica edilizia.

Le integrazioni documentali richieste dal Comune per la regolarizzazione della pratica edilizia presentata dall'esecutato con tutte le spese conseguenti saranno a carico del futuro aggiudicatario.

E' opportuno inoltre aggiornare la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate (DOCA) previo spese per i diritti tecnici, amministrativi e versamenti per l'accatastramento che saranno a carico del futuro acquirente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La sottoscritta CFU, presa visione della documentazione tecnica depositata in atti e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cepagatti (PE), effettuato il sopralluogo, ha constatato che l'immobile oggetto di pignoramento non ha corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato in data 22/04/2022 e il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo gli impianti rilevati (idrico, termico, sanitario ed elettrico) risultano realizzati sotto traccia.

E' presente un quadro elettrico con un interruttore magneto termico e un interruttore differenziale collegato alle linee prese e luci.

Si precisa che non sono state fornite le certificazioni sulla conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, 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.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - via Forlì n.13, piano Terra

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ubicata al piano terra, all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori strada e un sottotetto sito nel Comune di Cepagatti (PE) e più precisamente in località Villanova di Cepagatti in via Forlì n.13. Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è posta al piano terra con annesso giardino esclusivo di circa 265 mq ed è identificata al N.C.E.U.al Foglio 11, Part.177, Sub.8 e Sub.4 Categoria A/7, Vani 5,5, Classe 2, rendita € 553,90, totale 132 mq; Totale escluse arre scoperte mq 132. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene dalla strada comunale tramite un cancello posto sulla recinzione realizzata da un muretto e da una ringhiera di altezza circa 170 cm.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 177, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 177, Sub. 8, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 151.575,00

• **Bene Unico** - Unità immobiliare di civile abitazione ubicata all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori terra e un sottotetto sito nel Comune di Cepagatti (PE) e più precisamente in località Villanova di Cepagatti in via Forlì n.13

Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è posta al piano terra con annessa corte esclusiva di circa 265 mq ed è identificata al N.C.E.U.al Foglio 11, Part.177, Sub.8 Categoria A/7, Vani 5,5, Classe 2, rendita € 553,90, totale 132 mq; Totale escluse arre scoperte mq 132.

La costruzione della suddetta unità immobiliare risale all'anno 1977.

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

Valore di stima del bene: € 151.575,00

L'immobile ricade nel P.R.G. del comune di Cepagatti (PE), nella zona B1 "ZONA SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO" che comprende zone di prima formazione ed espansione, per prevedere risanamenti interni, sistemazioni igieniche, consolidamenti, ricostruzioni, ecc. ecc.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando la superficie commerciale, il valore stimato per metro quadro, determinato in base allo stato di buona conservazione complessiva dell'immobile e ribassando la quotazione del metro quadro. La stima del bene è stata quindi esperita con metodologia sintetica comparativa - con metodologia "a vista o impressione", onde definire il valore di stima più congruente al valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. I dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, categoria A/7 del fabbricato, stato conservativo buono della costruzione sono stati desunti dalla documentazione di regolarità urbanistica ed edilizia acquisita dall'esperto, dai rilievi metrici tratti in loco, allo stato conservativo evidenziato mediante rilievi fotografici, nonché dalla collocazione dell'immobile e da accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale della zona ed immobili aventi caratteristiche similari.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio, correntemente in uso,

di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nella dovuta considerazione: le caratteristiche costruttive dell'edificio, le condizioni di conservazione dell'immobile e delle finiture.

Considerate le caratteristiche specifiche del bene, appare adeguato stimare l'immobile oggetto di esecuzione applicando un valore medio di mercato pari ad euro 750,00 al metro quadro, già in uso per immobili della zona con caratteristiche similari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in ventila	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cepagato (PR) - via Forlì n. 11, piano Terra	202,10 mq	750,00 €/mq	€ 151.575,00	100,00%	€ 151.575,00
Valore di stima:					€ 151.575,00

Valore di stima: € 151.575,00

Valore finale di stima: € 151.575,00

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, lì 09/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzotta Luigina

ELENCO ALLEGATE:

- ✓ N° 4 Atto di provenienza - compravendita
- ✓ Concessione edilizia - concessione in sanatoria n. 464 del 06/10/1989 (Aggiornamento al 25/03/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - vegis (Aggiornamento al 03/02/2022)
- ✓ N° 3 Foto - relazione fotografica (Aggiornamento al 22/04/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - vista aerea (Aggiornamento al 05/08/2022)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - rilievo e planimetria del CFU (Aggiornamento al 22/04/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure storiche F.11 part.177 sub 8 e sub 4 (Aggiornamento al 03/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria dell'immobile (Aggiornamento al 10/06/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio del PRG di Cepagatti (PE) (Aggiornamento al 05/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 08/08/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - via Forlì n.13, piano Terra
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ubicata al piano terra, all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori strada e un sottotetto sito nel Comune di Cepagatti (PE) e più precisamente in località Villanova di Cepagatti in via Forlì n.13. Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è posta al piano terra con annesso giardino esclusivo di circa 265 mq ed è identificata al N.C.E.U. al Foglio 11, Part.177, Sub.8 e Sub.4 Categoria A/7, Vani 5,5, Classe 2, rendita € 553,90, totale 132 mq; Totale escluse arre scoperte mq 132. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene dalla strada comunale tramite un cancello posto sulla recinzione realizzata da un muretto e da una ringhiera di altezza circa 170 cm.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 177, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 177, Sub. 8, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1). Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Cepagatti (PE) - Località Villanova di Cepagatti), nella zona denominata B1 "ZONA SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO" normata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che comprende zone di prima formazione ed espansione, risanamenti interni, sistemazioni igieniche, consolidamenti, ricostruzioni, ecc. ecc.

Prezzo base d'asta: € 151.575,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.575,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Indicazione:	Cepagatti (PE) - via Forli n.13, piano Terra		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto fabbricati - Fg. 11, Part. 177, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 177, Sub. 8, Categoria A7	Superficie	202,10 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo effettuato in data 22/04/2022 la sottoscritta ha potuto constatare che l'unità abitativa sottoposta a pignoramento si presenta in buona stato di conservazione e manutenzione sia all'interno che all'esterno.		
Descrizione:	UNEFABIMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE ubicata al piano terra, all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori strada e un sottotetto sito nel Comune di Cepagatti (PE) e più precisamente in località Villanova di Cepagatti in via Forli n.13. Detti unità residenziale, oggetto di pagamento, è posta al piano terra con annesso giardino esclusivo di circa 265 mq ed è identificata al S.C.E.U.L. al Foglio 11, Part.177, Sub.8 e Sub.1 Categoria A/7, Vani 5,3, Classe 2, rendita € 553,90, totale 132 mq; Totale esclusa area scoperte mq 132. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene dalla strada comunale tramite un cancello posto sulla recinzione realizzata da un muretto e da una ringhiera di altezza circa 170 cm.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratti di locazione con opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO*Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCARA il 17/02/2012
Reg. gen. 2581 - Reg. part. 239
Importo: € 140,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280,00

- **PIGNORAMENTO N.2551**
Trascritto a PESCARA il 14/12/2015
Reg. gen. 14842 - Reg. part. 9954
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO N.1278**
Trascritto a PESCARA il 28/05/2021
Reg. gen. 8166 - Reg. part. 5691
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura