

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iannetti Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2022 del R.G.E.

promossa da

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	11
Stato di occupazione	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2022 del R.G.E.....	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 86.421,60	28
Lotto 2	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	30
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A.....	31



INCARICO

All'udienza del 10/02/2023, il sottoscritto Ing. Iannetti Paolo, con studio in Via Leopoldo Muzii, 55 - Pescara (PE), email paolo.iannetti@ingpec.eu, Tel. 085 42 27 053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

L'appartamento è ubicato in zona periferica ad ovest rispetto al centro abitato di Loreto Aprutino. L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano primo con accesso esterno indipendente e da una pertinenza destinata a cantina posta al piano terra. L'appartamento è costituito come detto da un accesso indipendente mediante scalinata esterna, da una zona giorno costituita da un unico vano con sala e cucina, da una zona notte costituita da due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, inoltre esternamente nell'ingresso vi è un ulteriore ripostiglio. Esternamente vi è un balcone lungo tutto il perimetro dell'appartamento a cui si accede anche dal ballatoio esterno. La cantina, posta al piano terra, è costituita da un portico esterno, un vano interno ed un bagno. Infine tra la cantina e l'adiacente locale autorimessa vi è una porta di accesso interna.

La superficie dell'appartamento è di circa 99 mq, quella del balcone e ballatoio di circa 55 mq, la scalinata esterna misura circa 5,6 mq, la cantina è di circa 10,3 mq ed il portico antistante circa 3,2 mq.

L'immobile 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Il garage è ubicato al piano terra ed è adiacente al locale cantina. L'immobile è costituito da un unico vano ed attualmente l'accesso avviene solo dal locale cantina adiacente, mentre la serranda esterna è stata sostituita con una finestra. La superficie dell'immobile è di circa 17,5 mq.

L'immobile 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Dal certificato anagrafico di stato civile del comune di Loreto Aprutino (PE) allegato Di Silvestre Desia# risulta di stato libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)



Dal certificato anagrafico di stato civile del comune di Loreto Aprutino (PE) allegato **** Omissis **** risulta di stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

L'appartamento confina a nord, sud ed est con area esterna, ad ovest con sub 15.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

L'autorimessa confina ad ovest con area condominiale, a sud con stessa proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	55,00 mq	55,00 mq	0,25	13,75 mq	0,00 m	1
cantina	9,00 mq	10,00 mq	0,33	3,30 mq	0,00 m	T
Scala esterna	5,60 mq	5,60 mq	0,18	1,01 mq	0,00 m	
Portico	3,20 mq	3,20 mq	0,18	0,58 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				117,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,50 mq	17,50 mq	1,00	17,50 mq	2,50 m	
Totale superficie convenzionale:				17,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/2001 al 08/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1122, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5
Dal 08/08/2002 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1122, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/2001 al 08/08/2002	• **** Omissis **** proprietà per l'area • **** Omissis **** concessionaria precaria per l'area	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1122, Sub. 13 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 16 mq
Dal 08/08/2002 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1122, Sub. 13 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 16 mq

Proprietà superficiaria di **** Omissis **** è di 99 anni a partire dal 16/07/2001.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1122	14		A2	2	5,5				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra l'attuale planimetria catastale e la situazione reale. Le difformità sono:

- a) per l'appartamento: nella zona giorno nella planimetria catastale vi è un ripostiglio che nella realtà è stato eliminato;
- b) balcone esterno: presenta una zona in più non riportata nella planimetria catastale e che risultava uno sbalzo senza parapetto;
- c) cantina al P.T.: nella realtà vi è un vano bagno non esistente nella planimetria catastale.

Proprietà superficaria di **** Omissis **** è di 99 anni a partire dal 16/07/2001.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1122	13		C6	4		16 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra l'attuale planimetria catastale e la situazione reale. La difformità consiste nel fatto che la serranda esterna è stata chiusa ed al suo posto vi è una finestra, con l'accesso che avviene dalla cantina del sub 14 avente stessa proprietà.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Esposizione: nord-est-sud;
Altezza interna utile: 2,70 m appartamento, 2,50 m cantina;
Strutture verticali: telaio in cemento armato;
Solai: latero-cemento;
Pareti esterne: tamponatura in laterizio;
Pareti interne: tramezzi in laterizio;
Pavimentazione interna: gres-ceramico;
Infissi: alluminio taglio termico;
Impianto elettrico; sottotraccia 220 V;
Impianto termico: autonomo con caldaia a gas e termosifoni;
Cantina: al piano terra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Esposizione: sud;
Altezza interna utile: 2,50 m;
Strutture verticali: telaio in cemento armato;
Solai: latero-cemento;
Pareti esterne: tamponatura in laterizio;
Pavimentazione interna: gres-ceramico;
Infissi: alluminio taglio termico;
Impianto elettrico; sottotraccia 220 V.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

L'immobile risulta occupato dal debitore e da **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

L'immobile risulta occupato dal debitore e da **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2002 al 13/10/2022	**** Omissis ****	Assegnazione a socio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scaccia Giovanni	08/08/2002	139185	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/09/2002	13437	9707
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2002 al 13/10/2022	**** Omissis ****	Assegnazione a socio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scaccia Giovanni	08/08/2002	139185	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/09/2002	13437	9707
		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 risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 13/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 29/04/2010
Reg. gen. 7267 - Reg. part. 1629
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Daniela Giampietro
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 6658
N° raccolta: 4698
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 24/06/2015
Reg. gen. 7258 - Reg. part. 1153
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Stefano Anzideo
Data: 22/06/2015
N° repertorio: 684481

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Pescara il 25/07/2001
Reg. gen. 8836 - Reg. part. 5931
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14415 - Reg. part. 10316
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, in relazione alla formalità da cancellare, sono:

- a) per ogni iscrizione di ipoteca volontaria € 35;
- b) trascrizione pignoramento immobiliare € 294.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 13/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

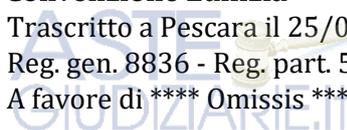
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 29/04/2010
Reg. gen. 7267 - Reg. part. 1629
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Daniela Giampietro
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 6658
N° raccolta: 4698
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 24/06/2015
Reg. gen. 7258 - Reg. part. 1153
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Stefano Anzideo
Data: 22/06/2015
N° repertorio: 684481



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Pescara il 25/07/2001
Reg. gen. 8836 - Reg. part. 5931
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14415 - Reg. part. 10316
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, in relazione alla formalità da cancellare, sono:

- a) per ogni iscrizione di ipoteca volontaria € 35;
- b) trascrizione pignoramento immobiliare € 294.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Nel P.R.G. vigente il fabbricato ricade in zona B (completamento) sottozona B1 (zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Nel P.R.G. vigente il fabbricato ricade in zona B (completamento) sottozona B1 (zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

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 agibile.

Concessione edilizia del 08/03/2020 n. 2136;
Denuncia Inizio Attività del 16/10/2001 prot. n. 10079.
Agibilità richiesta del 24/09/2010 prot. n. 11405 a nome di **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità esistenti sono tutte sanabili mediante una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria. Le difformità sono:

- a) per l'appartamento: nella zona giorno nella planimetria di progetto vi è un ripostiglio che nella realtà è stato eliminato;
- b) balcone esterno: presenta una zona in più non riportata nella planimetria di progetto, zona che risultava uno sbalzo senza parapetto mentre in realtà è stato eseguito un balcone perimetrale su tutto l'appartamento;
- c) cantina al P.T.: nella realtà vi è un vano bagno non esistente nella planimetria di progetto.

Si allegano le planimetrie aggiornate dell'appartamento e della cantina, nonché la sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria di concessione edilizia, con evidenziate le difformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia del 08/03/2020 n. 2136;

Denuncia Inizio Attività del 16/10/2001 prot. n. 10079.

Agibilità richiesta del 24/09/2010 prot. n. 11405 a nome di **** Omissis ****.

Non sussiste corrispondenza tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione e la situazione reale. La difformità consiste nel fatto che la serranda esterna è stata chiusa ed al suo posto vi è una finestra, con l'accesso che avviene dalla cantina del sub 14 avente stessa proprietà. La situazione reale sarebbe sanabile, variando la destinazione del locale da autorimessa a deposito/cantina, altrimenti si deve procedere con il ripristino della serranda.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato in zona periferica ad ovest rispetto al centro abitato di Loreto Aprutino. Il locale commerciale, attualmente adibito a pizzeria, è costituito da un vano frontale con antibagno e due bagni per il pubblico, da un vano cucina, da uno spogliatoio con bagno e da un ripostiglio. Esternamente, all'interno della corte esclusiva, vi è un dehor della superficie di circa 67 mq. Complessivamente la superficie del negozio è di circa 92 mq, di cui 22,4 mq non sono condonabili, mentre la corte esclusiva ha una superficie complessiva di 189 mq.

L'immobile 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)



Dal certificato anagrafico di stato civile del comune di Loreto Aprutino (PE) allegato **** Omissis **** risulta di stato libero.



CONFINI

L'immobile confina a nord, est ed ovest con cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	62,50 mq	69,60 mq	1,00	69,60 mq	3,00 m	Terra
Dehor	67,00 mq	67,00 mq	0,50	33,50 mq	0,00 m	
Corte esclusiva	122,00 mq	122,00 mq	0,18	21,96 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				125,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/2002 al 08/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1122, Sub. 7 Categoria C1, Cons. 66 mq
Dal 08/08/2002 al 27/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1122, Sub. 7 Categoria C1, Cons. 66 mq
Dal 27/03/2015 al 22/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1122, Sub. 20 Categoria C1 Superficie catastale 119 mq
Dal 22/06/2015 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1122, Sub. 20 Categoria C1 Superficie catastale 103 mq

I titolari 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
	18	1122	20		C1			103 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono diverse difformità sia tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che tra sempre lo stato dei luoghi e la planimetria dell'ultimo progetto depositato in comune (Denuncia Inizio Attività del 16/10/2001 prot. n. 10079). DI queste difformità una può essere sanata mentre altre non possono essere sanate e si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi.

La difformità che può essere sanata riguarda un dehor esistente sulla parte esterna frontale all'interno della corte esclusiva.

Le difformità che non possono essere sanate sono volumetrie non presenti nel progetto di concessione edilizia e riguardano una veranda realizzata sotto il vano scala e la parte più interna dove nel progetto di concessione vi è una zona di portico. Per maggior chiarezza si riportano sia la planimetria dello stato dei luoghi riscontrato e la sovrapposizione tra la planimetria di progetto assentita con DIA del 16/10/2001 prot. n. 10079 e lo stato dei luoghi stesso.

Per quanto attiene le difformità catastali, la planimetria andrà aggiornata in sede di presentazione della sanatoria, modificando la parte di volumetria in eccesso.



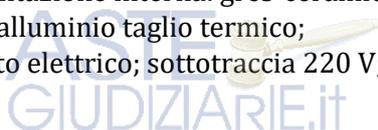
Proprietà superficaria di **** Omissis **** è di 99 anni a partire dal 16/07/2001.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord-est-sud;
 Altezza interna utile: 3.0 m;
 Strutture verticali: telaio in cemento armato;
 Solai: latero-cemento;
 Pareti esterne: tamponatura in laterizio;
 Pareti interne: tramezzi in laterizio;
 Pavimentazione interna: gres-ceramico;
 Infissi: alluminio taglio termico;
 Impianto elettrico; sottotraccia 220 V;



Impianto termico: pompa di calore ad inverter.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis **** che ha in essere una attività commerciale di pizzeria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2002 al 22/06/2015	**** Omissis ****	Assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Scaccia	08/08/2022	139185	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/09/2002	13438	9708
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2015 al 13/10/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anzideo Stefano	22/06/2015	683	480
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	24/06/2015	7256	4988
		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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 13/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 29/04/2010
Reg. gen. 7267 - Reg. part. 1629
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Daniela Giampietro
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 6658
N° raccolta: 4698
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 24/06/2015
Reg. gen. 7258 - Reg. part. 1153
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Stefano Anzideo
Data: 22/06/2015
N° repertorio: 684481



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Pescara il 25/07/2001
Reg. gen. 8836 - Reg. part. 5931
A favore di A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14415 - Reg. part. 10316
A favore di 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, in relazione alla formalità da cancellare, sono:

- a) per ogni iscrizione di ipoteca volontaria € 35;
- b) trascrizione pignoramento immobiliare € 294.



NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. vigente il fabbricato ricade in zona B (completamento) sottozona B1 (zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale).



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Come fabbricato:

Concessione edilizia del 08/03/2020 n. 2136;

Denuncia Inizio Attività del 16/10/2001 prot. n. 10079.

Come attività commerciale:

Dichiarazione di assenso del Comune di Loreto Aprutino (PE) prot. 14782 del 23/12/2015 alla SCIA trasmessa con nota SUAP prot. 3338 del 27/08/2015.



Esistono diverse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'ultimo progetto depositato in comune (Denuncia Inizio Attività del 16/10/2001 prot. n. 10079). Di queste difformità solo una può essere sanata mentre le altre non possono essere sanate e si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi.

La difformità che può essere sanata riguarda un dehor esistente sulla parte esterna frontale all'interno della corte esclusiva.

Le difformità che non possono essere sanate sono volumetriche non presenti nel progetto di concessione edilizia e riguardano una veranda realizzata sotto il vano scala e la parte più interna dove nel progetto di concessione vi è una zona di portico. Per maggior chiarezza si riportano sia la planimetria dello stato dei luoghi riscontrato e la sovrapposizione tra la planimetria di progetto assentita con DIA del 16/10/2001 prot. n. 10079 e lo stato dei luoghi stesso.

La maggior volumetria non può essere sanata in quanto il fabbricato esprime tutta la volumetria edificabile in funzione della zona di PRG (vedasi concessioni edilizie allegate).



Pertanto si dovrà procedere con una SCIA in sanatoria che prevede sia la sanatoria del dehor che la rimozione delle parti di volumetria non sanabili e successivamente, a seconda della tipologia di attività che si andrà ad esercitare, una SCIA alla SUAP.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è proceduto alla formazione di due lotti in quanto sono beni funzionalmente indipendenti. Il primo lotto riguarda i beni a capo di **** Omissis **** costituito dall'appartamento con la pertinenza cantina e dall'autorimessa; il secondo lotto riguarda il bene a capo di **** Omissis **** costituito dal locale commerciale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A
L'appartamento è ubicato in zona periferica ad ovest rispetto al centro abitato di Loreto Aprutino. L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano primo con accesso esterno indipendente e da una pertinenza destinata a cantina posta al piano terra. L'appartamento è costituito come detto da un accesso indipendente mediante scalinata esterna, da una zona giorno costituita da un unico vano con sala e cucina, da una zona notte costituita da due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, da un ripostiglio esterno. Esternamente vi è un balcone lungo tutto il perimetro dell'appartamento a cui si accede anche dal ballatoio esterno. La cantina, posta al piano terra, è costituita da un portico esterno, un vano interno ed un bagno. Infine tra la cantina e l'adiacente locale autorimessa vi è una porta di accesso interna. La superficie dell'appartamento è di circa 99 mq, quella del balcone e ballatoio di circa 55 mq, la scalinata esterna misura circa 5,6 mq, la cantina è di circa 10,3 mq ed il portico antistante circa 3,2 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1122, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 81.171,60
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, caratteristiche costruttive e stato di conservazione dell'immobile.
A questo valore medio di mercato devono essere detratti i costi necessari per sanare la differenza esistente tra stato dei luoghi e l'autorizzazione edilizia e planimetria catastale, tenendo presente che l'importo per tale operazione compresi gli oneri di sanatoria, è di 3.000 euro.
Ulteriore detrazione sul valore dell'immobile viene fatta per tenere conto del diritto superficaria di 99 anni a partire dal 16/07/2001.
Sulla base della ricerca di mercato relativa alle proposte di vendita in essere a tutt'oggi e sulla base delle quotazioni delle ultime transazioni riportate dall'Osservatorio Mobiliare Italiano, il valore medio al metro quadro stimato è di € 690,00 (valore comprensivo delle detrazioni citate).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A
Il garage è ubicato al piano terra ed è adiacente al locale cantina. L'immobile è costituito da un unico vano ed attualmente l'accesso avviene solo dal locale cantina adiacente, mentre la serranda esterna è stata sostituita con una finestra. La superficie dell'immobile è di circa 17,5 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1122, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.250,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, caratteristiche costruttive e stato di conservazione dell'immobile.
A questo valore medio di mercato devono essere detratti i costi necessari per sanare la differenza



esistente tra stato dei luoghi e l'autorizzazione edilizia e planimetria catastale, tenendo presente che l'importo per tale operazione compresi gli oneri di sanatoria, è di 2.500 euro.

Ulteriore detrazione sul valore dell'immobile viene fatta per tenere conto del diritto superficaria di 99 anni a partire dal 16/07/2001.

Sulla base della ricerca di mercato relativa alle proposte di vendita in essere a tutt'oggi e sulla base delle quotazioni delle ultime transazioni riportate dall'Osservatorio Mobiliare Italiano, il valore medio al metro quadro stimato è di € 300,00 (valore comprensivo delle detrazioni citate).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	117,64 mq	690,00 €/mq	€ 81.171,60	100,00%	€ 81.171,60
Bene N° 2 - Garage Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	17,50 mq	300,00 €/mq	€ 5.250,00	100,00%	€ 5.250,00
Valore di stima:					€ 86.421,60

Valore di stima: € 86.421,60

Valore finale di stima: € 86.421,60

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

A questo valore medio di mercato devono essere detratti i costi necessari per sanare la differenza esistente tra stato dei luoghi e l'autorizzazione edilizia e planimetria catastale sia per l'appartamento che per l'autorimessa. Ulteriore detrazione sul valore dell'immobile viene fatta per tenere conto del diritto superficaria di 99 anni a partire dal 16/07/2001.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A
L'immobile è ubicato in zona periferica ad ovest rispetto al centro abitato di Loreto Aprutino.. Il locale commerciale, attualmente adibito a pizzeria, è costituito da un vano frontale con antibagno e due bagni per il pubblico, da un vano cucina, da uno spogliatoio con bagno e da un ripostiglio. Esternamente, all'interno della corte esclusiva, vi è un dehor della superficie di circa 67 mq. Complessivamente la superficie del negozio è di circa 92 mq, di cui 22,4 mq non sono condonabili, mentre la corte esclusiva ha una superficie complessiva di 189 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1122, Sub. 20, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 87.542,00

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

A questo valore medio di mercato devono essere detratti i costi necessari per sanare la differenza esistente tra stato dei luoghi e l'autorizzazione edilizia e planimetria catastale, nonché i costi necessari per il ripristino delle parti volumetriche non sanabili, tenendo presente che l'importo per tale operazione compresi gli oneri di sanatoria, è di circa 10.000 euro.

Ulteriore detrazione sul valore dell'immobile viene fatta per tenere conto del diritto superficaria di 99 anni a partire dal 16/07/2001.

Sulla base della ricerca di mercato relativa alle proposte di vendita in essere a tutt'oggi e sulla base delle quotazioni delle ultime transazioni riportate dall'Osservatorio Mobiliare Italiano, il valore medio al metro quadro stimato è di € 700,00 (valore comprensivo delle detrazioni citate).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A	125,06 mq	700,00 €/mq	€ 87.542,00	100,00%	€ 87.542,00
				Valore di stima:	€ 87.542,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 24/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iannetti Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 23/05/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 23/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico appartamento ed autorimessa STATO ATTUALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico locale commerciale STATO ATTUALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico Sovrapposizione pianta appartamento stato attuale con stato assentito
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico Sovrapposizione pianta locale commerciale stato attuale con stato assentito
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia 2136
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA prot 57 del 2001
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di assenso Comune di Loreto al negozio
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta agibilità **** Omissis ****
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta agibilità **** Omissis ****
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A
L'appartamento è ubicato in zona periferica ad ovest rispetto al centro abitato di Loreto Aprutino. L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano primo con accesso esterno indipendente e da una pertinenza destinata a cantina posta al piano terra. L'appartamento è costituito come detto da un accesso indipendente mediante scalinata esterna, da una zona giorno costituita da un unico vano con sala e cucina, da una zona notte costituita da due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, da un ripostiglio esterno. Esternamente vi è un balcone lungo tutto il perimetro dell'appartamento a cui si accede anche dal ballatoio esterno. La cantina, posta al piano terra, è costituita da un portico esterno, un vano interno ed un bagno. Infine tra la cantina e l'adiacente locale autorimessa vi è una porta di accesso interna. La superficie dell'appartamento è di circa 99 mq, quella del balcone e ballatoio di circa 55 mq, la scalinata esterna misura circa 5,6 mq, la cantina è di circa 10,3 mq ed il portico antistante circa 3,2 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1122, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente il fabbricato ricade in zona B (completamento) sottozona B1 (zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A
Il garage è ubicato al piano terra ed è adiacente al locale cantina. L'immobile è costituito da un unico vano ed attualmente l'accesso avviene solo dal locale cantina adiacente, mentre la serranda esterna è stata sostituita con una finestra. La superficie dell'immobile è di circa 17,5 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1122, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente il fabbricato ricade in zona B (completamento) sottozona B1 (zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale).

Prezzo base d'asta: € 86.421,60

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A
L'immobile è ubicato in zona periferica ad ovest rispetto al centro abitato di Loreto Aprutino.. Il locale commerciale, attualmente adibito a pizzeria, è costituito da un vano frontale con antibagno e due bagni per il pubblico, da un vano cucina, da uno spogliatoio con bagno e da un ripostiglio. Esternamente, all'interno della corte esclusiva, vi è un dehor della superficie di circa 67 mq. Complessivamente la superficie del negozio è di circa 92 mq, di cui 22,4 mq non sono condonabili, mentre la corte esclusiva ha una superficie complessiva di 189 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1122, Sub. 20, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente il fabbricato ricade in zona B (completamento) sottozona B1 (zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.421,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1122, Sub. 14, Categoria A2	Superficie	117,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'appartamento è ubicato in zona periferica ad ovest rispetto al centro abitato di Loreto Aprutino. L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano primo con accesso esterno indipendente e da una pertinenza destinata a cantina posta al piano terra. L'appartamento è costituito come detto da un accesso indipendente mediante scalinata esterna, da una zona giorno costituita da un unico vano con sala e cucina, da una zona notte costituita da due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, da un ripostiglio esterno. Esternamente vi è un balcone lungo tutto il perimetro dell'appartamento a cui si accede anche dal ballatoio esterno. La cantina, posta al piano terra, è costituita da un portico esterno, un vano interno ed un bagno. Infine tra la cantina e l'adiacente locale autorimessa vi è una porta di accesso interna. La superficie dell'appartamento è di circa 99 mq, quella del balcone e ballatoio di circa 55 mq, la scalinata esterna misura circa 5,6 mq, la cantina è di circa 10,3 mq ed il portico antistante circa 3,2 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e da **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1122, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	17,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il garage è ubicato al piano terra ed è adiacente al locale cantina. L'immobile è costituito da un unico vano ed attualmente l'accesso avviene solo dal locale cantina adiacente, mentre la serranda esterna è stata sostituita con una finestra. La superficie dell'immobile è di circa 17,5 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e da **** Omissis ****.		



LOTTO 2

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - via degli Uliveti, 9/A		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1122, Sub. 20, Categoria C1	Superficie	125,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato in zona periferica ad ovest rispetto al centro abitato di Loreto Aprutino. Il locale commerciale, attualmente adibito a pizzeria, è costituito da un vano frontale con antibagno e due bagni per il pubblico, da un vano cucina, da uno spogliatoio con bagno e da un ripostiglio. Esternamente, all'interno della corte esclusiva, vi è un dehor della superficie di circa 67 mq. Complessivamente la superficie del negozio è di circa 92 mq, di cui 22,4 mq non sono condonabili, mentre la corte esclusiva ha una superficie complessiva di 189 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis **** che ha in essere una attività commerciale di pizzeria.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 29/04/2010
Reg. gen. 7267 - Reg. part. 1629
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Daniela Giampietro
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 6658
N° raccolta: 4698
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 24/06/2015
Reg. gen. 7258 - Reg. part. 1153
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Stefano Anzideo
Data: 22/06/2015
N° repertorio: 684481
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14415 - Reg. part. 10316
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 29/04/2010
Reg. gen. 7267 - Reg. part. 1629
Importo: € 125.000,00
A favore di A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Daniela Giampietro
Data: 28/04/2010

N° repertorio: 6658

N° raccolta: 4698

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 24/06/2015
Reg. gen. 7258 - Reg. part. 1153
Importo: € 300.000,00
A favore di A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Stefano Anzideo
Data: 22/06/2015
N° repertorio: 684481
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14415 - Reg. part. 10316
A favore di A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA DEGLI ULIVETI, 9/A

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 29/04/2010
Reg. gen. 7267 - Reg. part. 1629
Importo: € 125.000,00
A favore di A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Daniela Giampietro
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 6658
N° raccolta: 4698
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 24/06/2015
Reg. gen. 7258 - Reg. part. 1153
Importo: € 300.000,00
A favore di A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Stefano Anzideo
Data: 22/06/2015
N° repertorio: 684481
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 06/09/2022
Reg. gen. 14415 - Reg. part. 10316
A favore di A favore di **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

