

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fragasso Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 22/08/2024, il sottoscritto Arch. Fragasso Fabrizio, con studio in Via Valle di Rose, 15/2 - 65124 - Pescara (PE), email fabriziofragasso@hotmail.com, PEC fabrizio.fragasso@archiworldpec.it, Tel. 085 8672760 - 347 9090416, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Colli Innamorati, 227, piano T

Trattasi di un appartamento sito a Pescara in Via Colli Innamorati, 227. L'unità immobiliare si trova al piano rialzato di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra oltre a dei locali seminterrati. L'appartamento è composto da un ingresso che da accesso diretto sul soggiorno con angolo cottura poi, attraverso un disimpegno, si accede alle due camere da letto, una singola e una matrimoniale e in fondo al corridoio è presente l'unico bagno. Completa l'appartamento un balcone sul retro, accessibile dalla camera matrimoniale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/01/2025.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Giovanna Delle Vedove (Custode giudiziario)

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 Pescara (PE) - Via Colli Innamorati, 227, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta chela documentazione di cui all'Ex Art.567 risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In merito al regime patrimoniale degli esecutati, si precisa che il **** Omissis **** è in regime di separazione dei beni. Il **** Omissis **** risulta non coniugato. La **** Omissis **** risulta in comunione dei beni con il defunto **** Omissis **** e che in ogni modo, come si evince dall'atto di acquisto dell'immobile in oggetto, l'acquisto è stato fatto a titolo personale dal **** Omissis **** con esplicita esclusione dall'acquisto della **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina a nord/est verso altra Unità immobiliare oltre vano scala condominiale, a sud/est in aderenza verso altra Unità immobiliare oltre vano scala condominiale, a sud/ovest e Nord/ovest, affaccio verso area altra unità immobiliare

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,80 mq	64,57 mq	1	64,57 mq	3,20 m	T
Balcone scoperto	6,33 mq	6,33 mq	0,25	1,58 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				66,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,15 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 650, Sub. 3 Categoria A3
Dal 17/07/1995 al 13/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 650, Sub. 3 Categoria A3
Dal 13/12/2002 al 08/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 650, Sub. 3 Categoria A3
Dal 08/10/2003 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 650, Sub. 9 Categoria A3
Dal 04/05/2007 al 29/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 650, Sub. 9 Categoria A3
Dal 29/10/2007 al 29/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 650, Sub. 9 Categoria A3
Dal 29/10/2009 al 04/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 650, Sub. 9 Categoria A3
Dal 04/11/2022 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 650, Sub. 9 Categoria A3

Attualmente il titolare catastale non corrispondeva agli intestatari reali in quanto il bene è passato in proprietà ai **** Omissis **** per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà in quanto il **** Omissis **** è deceduto il **** Omissis ****

E' quindi seguito un Atto Giudiziario di Acquisizione quote di eredità ai sensi art 476 e 485 CC (RG n.1447/2022 Repert. n.2623/2022 del 04/11/2025), quali eredi puri e semplici, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara il 20/11/2023 al n. 12412 di formalità, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pescara, in data 03/11/2022 rep.2623 a favore di **** Omissis **** per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà e contro il **** Omissis **** deceduto il **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Infine anche il numero civico riportato non è corretto.

Il sottoscritto ctu, come da incarico ricevuto, a seguito della sentenza su citata, ha provveduto alla voltura degli intestatari catastali in data 17/04/2025 in favore dei legittimi eredi nominati dall'ordinanza del Giudice.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal			
	11	650	9	3	A3	2	3.5 vani	67 mq	225,95 €	T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si dovrà procedere con una rettifica catastale per le difformità riscontrate. E' presente una incongruenza sulla planimetria in merito al corretto posizionamento di alcune tramezzature che possono essere aggiornate presentando un nuovo DOCFA previa sanatoria urbanistica da fare presso gli uffici comunali, inoltre anche l'elaborato planimetrico risulta da verificare in quanto riporta la dicitura "elaborato planimetrico non conforme alle disposizioni di prassi" e dove sembrerebbe mancare, tra l'altro, la corte comune esterna. In ultimo non risultava effettuata la voltura dell'intestazione catastale dal defunto Sig.**** Omissis **** in favore della moglie Sig.ra**** Omissis **** e ai due figli, il Sig.**** Omissis **** e il Sig.**** Omissis ****, ciascuno per un terzo; Il sottoscritto ctu ha provveduto d'ufficio, come da incarico ricevuto e da ordinanza giudiziale, ad eseguire la voltura mentre, in merito all'aggiornamento del docfa e dell'elaborato planimetrico, gli stessi potranno essere corretti solo dopo la presentazione di una pratica edilizia da fare in sanatoria per le lievi difformità come sopra indicate.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pescara i certificati di residenza degli esecutati dai quali risultano che gli stessi sono residenti nel Comune di Pescara. Sono stati inoltre richiesti gli estratti di matrimonio per la **** Omissis **** e il **** Omissis **** mentre il **** Omissis **** non risulta coniugato.

è stato fatto inoltre un ulteriore accesso presso l'Agenzia delle Entrate al fine di reperire i dati di registrazione del provvedimento del tribunale di Pescara n.1447/2022 in merito all'assegnazione delle quote di proprietà

PATTI

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava disabitato e in stato di abbandono e non risultano contratti di locazione vigenti.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, al momento del sopralluogo, si trovava in uno stato di abbandono con un evidente stato di disordine e sporcizia e con la porta del bagno rotta. Al netto di queste due osservazioni, l'immobile non presenta evidenti segni di degrado. Gli infissi esterni sono tutti presenti ed integri realizzati in legno con vetrocamera, i pavimenti sono in gres senza segni di danneggiamento, i termosifoni in alluminio e le pareti risultano tinteggiate. La caldaia per l'acqua calda sanitaria è installata internamente alla cucina ma risulta scollegata dalla rete, come anche la luce.

PARTI COMUNI

L'appartamento in oggetto è inserito all'interno di un piccolo fabbricato disposto su due piani fuori terra oltre un piano seminterrato. L'accesso avviene tramite un vano scala condominiale ma, si vuol precisare, non è costituito alcun condominio. L'intero immobile è costituito da un laboratorio artigianale al piano seminterrato, da due appartamenti al piano terra di cui quello confinante con l'unità in oggetto è collegato anche al piano primo costituendo un'unica unità immobiliare la quale è anche proprietaria del lastrico solare a copertura dell'intero fabbricato.

La pulizia del vano scala in comune con entrambe le unità, viene gestita in maniera autonoma tra i vari proprietari. Si evidenzia come all'interno del vano scala condominiale, sia stato creato un muro a chiusura di una parte della scalinata, che di fatto fa sì che il resto del vano scala sia stato inglobato ad uso esclusivo di una sola delle due unità e cioè quella in aderenza con l'immobile oggetto della presente procedura. Tale muro andrà rimosso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è stato realizzato in base alla Licenza Edilizia n.30839 del 22/08/1960, Licenza Edilizia n.67066 del 09/03/1965, Licenza Edilizia n.55164 del 19/11/1965 e in ultimo Concessione Edilizia in Sanatoria n.4394 del 26/11/2003. Il fabbricato è dotato di una Dichiarazione di abitabilità del 19/09/1984 n.8673.

La struttura dell'immobile è in muratura portante e la copertura è formata da un lastrico solare praticabile. L'appartamento in oggetto si trova al piano rialzato del fabbricato che è costituito da due piani fuori terra oltre a dei locali seminterrati. L'appartamento è composto da un ingresso che dà accesso diretto sul soggiorno con angolo cottura poi, attraverso un disimpegno, si accede alle due camere da letto, una singola e una matrimoniale e in fondo al corridoio è presente l'unico bagno. Completa l'appartamento un balcone sul retro, accessibile dalla camera matrimoniale.

Si ribadisce che non esiste condominio seppure è presente un vano scala comune a tutte le unità immobiliari presenti nello stabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal Certificato di famiglia e di residenza, emerge che l'esecutato, **** Omissis **** sia residente nell'immobile oggetto di procedura anche se, nello stesso certificato, è riportata la residenza in Via Colle Innamorati n.227 Piano 1 anziché Piano Terra.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2002	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. D'ambrosio Massimo		64306	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/01/2003	11	
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	30/07/2007	15247	9278
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Pescara	18/06/2007	10	59		
Dal 29/10/2007	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giofrè Nicola		77992	24828
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/10/2007	12844	
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/10/2009	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giofrè Nicola	29/10/2009	79699	26169
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/11/2009	18135	10330
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	02/11/2009	10048	
Dal 20/11/2023	**** Omissis ****	Atto Giudiziario di Acquisizione quote di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/11/2023	17422	12412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Non risultava effettuata la voltura dell'intestazione catastale dal defunto Sig.**** Omissis **** alla moglie Sig.ra**** Omissis **** e ai due figli, il Sig.**** Omissis **** e il Sig.**** Omissis ****, ciascuno per un terzo. Per questo motivo, come da incarico ricevuto dal Giudice e da sentenza del Tribunale di Pescara RG.1447/2022 Repert. n.2623 del 04/11/2022, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 09/04/2025 al n.002283, il sottoscritto ctu ha provveduto d'ufficio alla voltura dell'intestazione catastale ai legittimi eredi, ciascuno per le rispettive quote come indicate in sentenza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Pescara il 02/11/2009
Reg. gen. 18136 - Reg. part. 4708
Importo: € 236.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 118.000,00

Rogante: Giofrè Nicola

Data: 29/10/2009

N° repertorio: 79700

N° raccolta: 26170

Note: Il Sig. **** Omissis **** è nato in Belgio il 12/11/1956 e deceduto il 02/07/2012

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 14/05/2024

Reg. gen. 17422 - Reg. part. 12412

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e della trascrizione del verbale di pignoramento 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: €35,00 per l'ipoteca volontaria e € 294,00 per il pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, si trova all'interno della sottozona "B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO" così come definito dall'attuale P.R.G. e relative N.T.A. del Comune di Pescara.

La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.

Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice.

Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.)

Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti.

Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria.

In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle N.T.A. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrato nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità.

Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della

strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente.

Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) dell'art. 8 delle N.T.A. se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente.

Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2).

Per gli edifici realizzati nell'ambito del Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente.

Per un maggiore approfondimento si rimanda all'articolo 33 delle N.T.A. integralmente allegato alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'immobile risulta edificato in base ad una successione di autorizzazioni quali la L.E. n.30839 del 22/08/1960, la n.67066 del 09/03/1965, la n.55164 del 19/11/1965 e per ultimo la C.E. in Sanatoria n.4394-4 del 26/11/2003 che comunque non riporta fedelmente lo stato dei luoghi che sarà comunque possibile sanare presentando idonea pratica edilizia presso gli uffici urbanistici del Comune.

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.

L'immobile presenta una leggera difformità in merito alle tramezzature interne che possono essere risolte presentando idonea pratica edilizia presso gli uffici urbanistici del Comune di Pescara con dei costi stimati approssimativamente in 3000,00€ (considerati nel valore finale di stima del bene).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti alcuni spazi comuni come la scalinata ma non è costituito alcun condominio.

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 attraverso l'utilizzo del metodo di stima MCA (Market Comparison Approach), 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 Pescara (PE) - Via Colli Innamorati, 227, piano T
 Trattasi di un appartamento sito a Pescara in Via Colli Innamorati, 227. L'unità immobiliare si trova al piano rialzato di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra oltre a dei locali seminterrati. L'appartamento è composto da un ingresso che da accesso diretto sul soggiorno con angolo cottura poi, attraverso un disimpegno, si accede alle due camere da letto, una singola e una matrimoniale e in fondo al corridoio è presente l'unico bagno. Completa l'appartamento un balcone sul retro, accessibile dalla camera matrimoniale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 650, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 51.686,30
 La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Colli Innamorati, 227, piano T	66,15 mq	78.135,00 €/mq	€ 51.686,30	100,00%	€ 51.686,30
Valore di stima:					€ 51.686,30

Valore di stima: € 51.686,30

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	6595,45	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 42.000,00

Il Valore finale di stima, pari a € 42.090,85 è stato arrotondato a € 42 000,00 per l'impossibilità oggettiva di stabilire con precisione centesimale il valore di un immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fragasso Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - A. ATTI DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - B. SITUAZIONE IPO-CATASTALE (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - C. SITUAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - D. SOPRALLUOGHI E RILIEVI (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 9 Foto - E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - F. ALTRA DOCUMENTAZIONE (Aggiornamento al 06/03/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Colli Innamorati, 227, piano T
Trattasi di un appartamento sito a Pescara in Via Colli Innamorati, 227. L'unità immobiliare si trova al piano rialzato di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra oltre a dei locali seminterrati. L'appartamento è composto da un ingresso che da accesso diretto sul soggiorno con angolo cottura poi, attraverso un disimpegno, si accede alle due camere da letto, una singola e una matrimoniale e in fondo al corridoio è presente l'unico bagno. Completa l'appartamento un balcone sul retro, accessibile dalla camera matrimoniale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 650, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, si trova all'interno della sottozona "B3: COMPLETAMENTO E RECUPERO" così come definito dall'attuale P.R.G. e relative N.T.A. del Comune di Pescara. La sottozona B3 comprende aree semicentrali e periferiche, comprese nei settori urbani prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale sottozona, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. Nei lotti edificati con indice fondiario inferiore a 2,00 mc/mq è consentito ampliare gli edifici esistenti fino al raggiungimento di tale indice o riedificare con lo stesso indice. Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f). Gli usi di cui alla lett. c1) sono ammessi limitatamente alle botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, carrozziere, tappezziere, autolavaggio, ecc.) Nelle aree di questa sottozona comprese nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentito aumentare le cubature esistenti. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora soggetti a interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. devono rispettare tale allineamento prevalente con la possibilità di recuperare la relativa volumetria. In questa sottozona sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 delle N.T.A. È altresì consentita la realizzazione di autorimesse non pertinenziali interrate nei soli casi in cui sia stata realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalle vigenti Leggi e si rispetti l'indice di permeabilità. Qualora il lotto fronteggi una strada pubblica o di pubblico transito, ancorché privata, si considera il limite della strada, attualmente esistente definita e costituita in tutte le sue parti, allargato di almeno m 2,00 e fino all'ampliamento previsto dal PRG, per l'intero fronte del lotto a prescindere dai confini catastali. Nel caso si ceda gratuitamente al Comune il predetto allargamento stradale, è possibile usufruire sul lotto della relativa capacità edificatoria esistente. Ferma restando la cessione minima precedente, il fabbricato può godere delle deroghe ai distacchi di zona di cui alla lett. g) dell'art. 8 delle N.T.A. se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale inferiore a m 2,00 fabbricato può essere collocato a m. 2,00 dalla sede stradale; se l'allineamento prevalente presenta un distacco dall'attuale sede stradale superiore a m. 2,00, il fabbricato può essere collocato secondo l'allineamento prevalente. Qualora non si usufruisca della deroga di cui sopra, o l'area d'intervento non ricada nei settori urbani indicati dalla lett. g) dell'art. 8, il fabbricato deve essere posto a m. 5,00 dal limite dell'allargamento (5+2). Per gli edifici realizzati nell'ambito del Piani di Zona deve essere garantito il mantenimento della tipologia edilizia esistente. Per un maggiore approfondimento si rimanda all'articolo 33 delle N.T.A. integralmente allegato alla presente relazione.

Prezzo base d'asta: € 42.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Colli Innamorati, 227, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 650, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	66,15 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, al momento del sopralluogo, si trovava in uno stato di abbandono con un evidente stato di disordine e sporcizia e con la porta del bagno rotta. Al netto di queste due osservazioni, l'immobile non presenta evidenti segni di degrado. Gli infissi esterni sono tutti presenti ed integri realizzati in legno con vetrocamera, i pavimenti sono in gres senza segni di danneggiamento, i termosifoni in alluminio e le pareti risultano tinteggiate. La caldaia per l'acqua calda sanitaria è installata internamente alla cucina ma risulta scollegata dalla rete, come anche la luce.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito a Pescara in Via Colli Innamorati, 227. L'unità immobiliare si trova al piano rialzato di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra oltre a dei locali seminterrati. L'appartamento è composto da un ingresso che da accesso diretto sul soggiorno con angolo cottura poi, attraverso un disimpegno, si accede alle due camere da letto, una singola e una matrimoniale e in fondo al corridoio è presente l'unico bagno. Completa l'appartamento un balcone sul retro, accessibile dalla camera matrimoniale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Dal Certificato di famiglia e di residenza, emerge che l'esecutato, **** Omissis **** sia residente nell'immobile oggetto di procedura anche se, nello stesso certificato, è riportata la residenza in Via Colle Innamorati n.227 Piano 1 anziché Piano Terra.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 02/11/2009

Reg. gen. 18136 - Reg. part. 4708

Importo: € 236.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 118.000,00

Rogante: Giofrè Nicola

Data: 29/10/2009

N° repertorio: 79700

N° raccolta: 26170

Note: Il Sig. **** Omissis **** è nato in Belgio il 12/11/1956 e deceduto il 02/07/2012

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 14/05/2024

Reg. gen. 17422 - Reg. part. 12412

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura