

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Nicola Ciaranca Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2023 del R.G.E.

promossa da

CERVED LEGAL SERVICES S.R.L.

Codice fiscale: 07082190963

contro

Codice fiscale: ***

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Precisioni.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 202.800,00	19

All'udienza del 21.03.2024, il sottoscritto Arch. Di Nicola Ciaranca Daniela, con studio in Via Regina Elena, 8 - 65122 - Pescara (PE), email daniela.dinicolaciaranca@gmail.com, PEC daniela.dinicolaciaranca@archiworldpec.it, Tel. 085 21 90 350 - 338 77 46 603, Fax 085 21 90 350, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28.03.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via dei Ciliegi 9 - C.da Macchiano, piano T

Il lotto è costituito da un appartamento con corte esclusiva e da locali accessori su un unico livello al piano terra, inserito in un fabbricato plurifamiliare di due piani di cui uno sottotetto, con accesso dalla Via dei Ciliegi 9 in c.da Macchiano a Montesilvano, attraverso un passaggio pedonale ed uno carrabile.

L'appartamento è posto al piano terra del fabbricato; la porta di ingresso originaria è stata murata internamente e l'accesso è stato spostato nella parte anteriore dell'edificio. Si entra direttamente nella zona giorno costituita da sala e cucina di generose dimensioni; i due ambienti sono separati da un arco e un piano snack in muratura. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte e separate: la zona notte è collegata attraverso un disimpegno/corridoio che conduce alle camere e ai servizi. La casa presenta una pavimentazione in gres nella zona giorno e nei servizi, nelle camere la pavimentazione è in parquet. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio anodizzato con vetro camera e zanzariere, protetti da inferriate in ferro battuto. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato da caldaia autonoma e corpi radianti; è presente una stufa a pellet che con molta probabilità sostituisce l'utilizzo della caldaia. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono buone, le finiture sono ordinarie ma di qualità. L'appartamento è circondato da corte esclusiva che è stata parzialmente coperta: in corrispondenza del prospetto sud-ovest con struttura a capriate in ferro, copertura in legno e guaina ardesiata; in corrispondenza del prospetto ovest con travi in ferro, copertura in legno rivestita di guaina ardesiata. Nella parte posteriore dell'edificio è stata realizzata una struttura in legno che funge da deposito e sostanzialmente divide la parte posteriore della corte da quella laterale a sud-ovest. A completamento sono presenti in corrispondenza del corpo scala comune due ripostigli. Uno è posizionato in corrispondenza della rampa del corpo scala e ha un'altezza ridotta (nella parte più bassa misura circa 1,60m); l'altro è posizionato nella parte posteriore dell'edificio in aderenza al corpo scala comune ed in continuità con il locale tecnico. Quest'ultimo non è rappresentato negli elaborati in atti edilizi e catastali.

Lo stato generale dell'immobile è più che buono e ben mantenuto; non si evidenziano tracce di umidità da risalita; lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto necessitano di adeguamento presso gli uffici tecnici e catastali. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune ed in Catasto.

(all. n. 5 - Planimetria Catastale fg. 16 p.lla 368 sub 16, Comune di Montesilvano; all. n. 23 - documentazione fotografica).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/07/2024.

Custode delle chiavi: *** **

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 Montesilvano (PE) - Via dei Ciliegi 9 - C.da Macchiano, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame dei documenti allegati agli atti del procedimento, si è potuta riscontrare la completezza ai sensi dell'art. 567, comma secondo p.c.p.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura, appartiene ai seguenti esecutati:

- *** (c.f.: ***)
(Proprietà per l'intero del bene)

*(all. n. 2 - Visura catastale per soggetto - ***; all. n. 17 - Atto di compravendita del 14.07.2008, Notaio ***Racc. 3849/Rep. 36616).*

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

- Proprietà per l'intero del bene

Il signor *** ** risulta di stato civile libero come da Certificato di Stato Civile rilasciato dal Comune di Montesilvano

(all. n. 13 - Certificato di Stato Civile rilasciato dal Comune di Montesilvano).

CONFINI

La particella su cui si erge l'immobile, particella 368 del foglio 16 in Comune di Montesilvano, confina a nord-est con la Strada Comunale Via dei Ciliegi a sud-est con la particella 394, a sud-ovest con la particella 845 e ad ovest con la particella 367

Per quanto attiene all'appartamento di nostro interesse, individuato del sub. 16, esso occupa l'intero piano terra e confina con la corte esclusiva del sub 14, con il sub 12 bcnc, e con il sub 15 area urbana della medesima proprietà. Esiste elaborato planimetrico dell'edificio.

(all. n. 3 - Estratto di Mappa Catastale fg. 16 p.lla 368, Comune di Montesilvano; all. n. 4 Elaborato Planimetrico fg. 16 p.lla 368, Comune di Montesilvano)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	153,00 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	2,70 m	T
ripostiglio sottoscala	5,80 mq	5,80 mq	0,25	1,45 mq	1,90 m	T
corte esclusiva	273,00 mq	273,00 mq	0,1	27,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				181,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile ha una superficie catastale di 7 vani, pari ad una superficie lorda di circa 153 mq, da visura catastale, distribuiti su un unico livello corrispondente a quanto riportato negli atti edilizi e rilevato. La corte esclusiva da perimetrazione effettuata su planimetria catastale risulta essere di 273 mq, in parte adibita a parcheggio, è stata calcolata al 10% come di prassi. Dei due ripostigli esistenti che costituiscono un accessorio indiretto e pertanto computati al 25%, ne è stato considerato solo uno, quello sottoscala, riportato in atti; quello posto nella parte retrostante dell'edificio di 9,70 mq data la dubbia liceità non è entrato nel computo delle superfici omogenizzate.

(all. n. 5 - Planimetria Catastale fg. 16 p.lla 368 sub 16, Comune di Montesilvano)

Nota:

La superficie lorda è stata computata sulla base all'elaborato in atti presso il Comune ed il Catasto ritenendo congrue le dimensioni riportate, raffrontate con quelle prelevate sul posto in sede di sopralluogo. La superficie catastale riportata in visura considera solo la consistenza dell'appartamento e non tiene in considerazione la corte esclusiva.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale subalterno iscritto in Catasto Fabbricati agli identificativi **fg. 16 p.lla 368 sub. 16**, ha subito negli anni modifiche morfologiche. Esso deriva per fusione dei subb 8 e 13 avvenuto nel 2008. A sua volta il **subalterno 8**, abitazione presente fin da costituzione dell'immobile, era derivato dall'originario **sub 3** che aveva accorpato parte della corte circostanti ed il **subalterno 13** era originato dal **sub 6** (corte comune) per frazionamento avvenuto nel 1998. I subalterni **6, 7, 8, 9, 10, 11** della **particella 368 del fg. 16 derivano**, per soppressione dei **sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5** e frazionamento risalente al 20.11.1997, **dalla particella originaria 368 del fg 16**, iscritta in Catasto Fabbricati fin da impianto meccanografico.

La ricostruzione catastale coinvolge nei passaggi morfologici il fabbricato nella sua interezza per cui si è ritenuto opportuno trattare la cronografia catastale dei subalterni globalmente, per dare una visione il più chiara possibile dei passaggi intervenuti nel tempo.

La cronistoria, suffragata dai certificati storici acquisiti e dalla presa visione degli incartamenti relativi ai documenti catastali del fabbricato, si soffermerà principalmente sulle modifiche che hanno portato i subalterni di interesse ad assumere la forma e la dimensione attuale. Per quanto attiene ai passaggi di proprietà sarà utile rifarsi al paragrafo relativo alla provenienza ventennale.

Fg. 16 p.lla 368: la particella viene iscritta al Catasto Fabbricati come ente urbano con pratica PE 0075715 del 26.10.1987, in atti dal 25.05.2004 presenta i **sub 1** (bcnc corte

comune e centrale tecnica), **sub 2** (bcnc ai sub 4 e 5 vano scala), **sub 3** (app. piano terra), **sub 4** (app. piano primo), **sub 5** (app. piano secondo).

Frazionamento del 20.11.1997 sopprime i subb 1,2,3,4,5 e divide il lotto nei subalterni 6 (bcnc), **7** (corpo scale bcnc ai sub 9,10), **8** (app. piano terra), **9** (app. piano primo), **10** (app. piano secondo), **11** (area urbana di 31mq).

Fig. 16 p.lla 368 sub. 8: COSTITUZIONE del 20.11.1997 per frazionamento e fusione prot. n. B2635/97 in atti dal 20.11.1997, cat. A7, consistenza 7,5 vani;

Fig. 11 p.lla 1589 sub. 6: COSTITUZIONE del 20.11.1997 per frazionamento e fusione prot. n. B2635/97 in atti dal 20.11.1997, Bene comune non censibile.

Frazionamento del 06.11.1998 sopprime il subalterno 6 (bcnc) che genera i **sub. 12** (bcnc) e **sub 13** (bcnc); il **subalterno 9** (bcnc) che genera i **sub. 14** (abitazione al piano primo e corte esclusiva) e **sub. 15** (area urbana di mq12);

Fig. 11 p.lla 1589 sub. 13: COSTITUZIONE del 06.11.1998 per frazionamento e fusione prot. n. B1853/98 in atti dal 06.11.1998, Bene comune non censibile.

Fusione del 14.05.2008 sopprime il subalterno 8 (appartamento al piano terra di nostro interesse) ed il **sub. 13** (bcnc) generando il **sub. 16** così come si presenta nella forma attuale.

Fig. 16 p.lla 368 sub. 16: COSTITUZIONE del 14.05.2008 per fusione prot. n. 3905.1/2008 in atti dal 14.05.2008, cat. A7, consistenza 7 vani;

(all n. 6/11 - Visure storica fg. 16 p.lla 368 sub. 1, 2, 8, 13, 16, Comune di Montesilvano; all n. 12 - Certificato Notarile già in atti; all n. 4 - Elaborati Planimetrici anni 1987, 1997, 1998, 2008 fg. 16 p.lla 368, Comune di Montesilvano).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	368	16	2	A7	7	7 vani	153 mq	310,91 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale **non è conforme** alla consistenza effettiva dei beni; è allineata all'ultima planimetria in atti amministrativi. Si rilevano difformità con lo stato dei luoghi nella distribuzione interna dell'appartamento e non sono rappresentati il ripostiglio nella parte retrostante dell'edificio e le tettoie a copertura della corte comune.

(all. n. 5 - Planimetria Catastale fg. 16 p.lla 368 sub. 16, Comune di Montesilvano)

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo, si è potuto rilevare che le condizioni generali dell'immobile sono più che buone. Dal punto di vista distributivo e funzionale si rileva una ordinaria distribuzione tra zona notte e giorno. Le finiture sono ordinarie e di buona qualità; ad un esame visivo di tipo speditivo non sono stati rilevati problemi di carattere statico o di infiltrazione o umidità da risalita. Non sono necessari interventi di finitura a completamento delle opere eseguite. L'edificio nel suo complesso è in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Dall'esame dell'elaborato planimetrico dell'immobile sono presenti beni comuni quali il sub 12 corte comune ed il sub 7 corpo scala.

(all. n. 4 - Elaborato Planimetrico fg. 16 p.lla 368, Comune di Montesilvano)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pescara aggiornate al 30/10/2024, sono risultate servitù gravanti sulla p.lla 368 del fg.16 sulla quale insiste il fabbricato. Nell'atto rogato dal notaio *** in data 01.07.1999 Racc. 3125/Rep. 27121, veniva costituita servitù "di attraversamento per tubature e manufatti di qualsiasi genere, condotte dei servizi idrici, elettrici, fognature, telefono e gas, sulle corti esclusive di rispettiva proprietà, non quanto necessario ai fini della realizzazione dei lavori allaccio alla fognatura principale comunale", sulle piccole corti (subb. 11,13,15) e sulla corte comune (sub. 12).

(all. n. 16 - Atto di compravendita del 01.07.1999, Notaio *** Racc. 3125/Rep. 27121)

Nota:

Il subalterno 16 di nostro interesse deriva per fusione dei subb. 8 e 13, come meglio illustrato in 'Cronistoria dei dati catastali'.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESPOSIZIONE:	Sud-Est
ALTEZZA INTERNA UTILE:	2.70 ml (sono presenti parti controsoffittate con altezza ridotta)
STR. VERTICALI:	C.A. e muratura
SOLAI:	travetti in c.a. e laterizio
COPERTURA:	tetto in c.a. e laterizio
MANTO DI COPERTURA:	in tegole laterizie
PARETI ESTERNE ED INTERNE:	Esterne laterizio intonacato, interne in laterizio intonacato
PAVIMENTAZIONE INTERNA:	piastrelle in gres nella zona giorno e nei servizi; listoncino di parquet nella zona notte
INFISSI ESTERNI ED INTERNI:	finestre in alluminio anodizzato con zanzariere e inferriate in ferro battuto/legno tamburato
IMPIANTO ELETTRICO:	presente sotto traccia - certificazione non reperibile
IMPIANTO IDRICO:	presente sotto traccia - certificazione non reperibile
IMPIANTO TERMICO:	corpi radianti alimentati da caldaia; è presente una stufa a pellet
IMPIANTO A./C.:	non presente

IMPIANTO ANTIINTRUSIONE: -----
TERRENO ESCLUSIVO: si
POSTO AUTO: si
SOFFITTA, CANTINA O SIMILI: si sottoscala
SCALE: -----
DOTAZIONI CONDOMINIALI: -----
(all. n. 14 - Verbale di sopralluogo del 24.07.2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione ipotecaria, dalla consultazione delle banche dati catastali e dalla relazione notarile già in atti, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

L'attuale immobile iscritto in Catasto Fabbricati all'identificativo fg. 16 p.lla 368, sub. 16 ha subito nel ventennio antecedente al pignoramento modifiche morfologiche; esso deriva per fusione dai subb. 8 e 13 come meglio descritto nel paragrafo relativo alla 'Cronistoria Catastale'.

L'attuale immobile costituito da abitazione e corte esclusiva, di proprietà del signor *** *** risulta acquisito per il diritto di **proprietà** con compravendita dai coniugi ***. Codesta ditta era proprietaria dell'immobile per titoli anteriori al ventennio che ha preceduto il pignoramento, compravendita avvenuta nel 1999 dei sub 8 (abitazione) e 13 (corte). Di seguito se ne ricostruisce la storia in modo sintetico e cronologico inverso.

DIRITTO DI PROPRIETÀ

Fg. 16 p.lla 368 sub. 16

2024-2008

TITOLARE: *** nato a Penne il 08.08.1976 proprietario del diritto di proprietà per l'intero dal 14.07.2008 (atto di compravendita) ad oggi.

P.U.: notaio *(compravendita)

Data: 14.07.2008

Racc. 3849 /Rep. 36616

Trascrizione Cons. RR.II. di PESCARA

Data: 23.07.2008

R. P. 7868 / R. G. 12692

ASTE GIUDIZIARIE
2008-1999 (nella forma sub 8 e sub 13)
(Sub 8 - abitazione)

ASTE GIUDIZIARIE

TITOLARE: ***nato a e ***nata a proprietari del diritto di proprietà per ½ pro indiviso dal 08.07.1999 (anno di acquisizione dai signori ***) al 14.07.2008 (anno di cessione del bene al sig. ***).

P.U.: notaio *** (compravendita) Data: 01.07.1999 Racc. 3125 / Rep. 27121

Trascrizione Cons. RR.II. di PESCARA Data: 08.07.1999 R. P. 7880 / R. G. 5058

Sub 13 (corte)

TITOLARE: ***nato a e ***nata a proprietari del diritto di proprietà per ½ pro indiviso dal 08.07.1999 (anno di acquisizione dai signori ***) al 14.07.2008 (anno di cessione del bene al sig. ***).

P.U.: notaio *** (compravendita) Data: 01.07.1999 Racc. 3125 / Rep. 27121

Trascrizione Cons. RR.II. di PESCARA Data: 08.07.1999 R. P. 7881 / R. G. 5059

1999- ad impianto meccanografico

Sub 8 (abitazione)

TITOLARE: ***nato a e ***nata a proprietari del diritto di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dal 1971 (anno di costituzione dell'immobile) al 08.07.1999 (anno di cessione del bene al sig. ***).

Sub 13 (corte)

TITOLARE: ***nato a, ***nata a proprietari del diritto di proprietà per 1/6 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, ***nato a e ***nato a proprietari del diritto di proprietà per 2/6 ciascuno dal 1971 (anno di costituzione dell'immobile) al 08.07.1999 (anno di cessione del bene al sig. ***).

(all. n. 12 - Certificato Notarile già in atti; all. n. 6-11 - Visura storica per Immobile fg. 16 p.lla 368 sub. 1,2,3, 8,13,16 Comune di Montesilvano).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'attenta lettura della relazione notarile già in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pescara aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1) NOTA DI ISCRIZIONE: R.G. 12693 /R.P. 2696 del 23.07.2008 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE DI IPOTECA: **Ipoteca volontaria**

DERIVANTE DA: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – DURATA: 20 anni

SOMMA GARANTITA: € 170.000,00 Capitale: € 340.000,00

SOGGETTI A FAVORE: **Banca Caripe S.p.A.** (c.f. 00058000688)

SOGGETTI CONTRO: *** - c.f. *** (per il diritto pari ad 1/1 di proprietà)

ROGANTE: Notaio ***- rep 36617/racc. 3850 del 14/07/2008

Note: Il gravame è attivo sull'intero lotto (fg 16 p.lla 368 sub. 16 in Comune di Montesilvano)

Trascrizioni

1) NOTA DI TRASCRIZIONE: R.G. 10089/R.P. 7082 del 30.06.2023 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE: **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

DERIVANTE DA: Atto Giudiziario – data 08.06.2023 – Rep. n. 2157/23 – Tribunale di Pescara.

SOGGETTI A FAVORE: **Banca Popolare di Bari SPA** (c.f. 00254030729)

SOGGETTI CONTRO: *** - c.f. *** (per il diritto pari ad 1/1 di proprietà)

Note: Il gravame è attivo sull'intero lotto (fg 16 p.lla 368 sub. 16 in Comune di Montesilvano)

*(All. n. 12 - Relazione notarile già in atti; all. n. 15 - Ispezione ipotecaria per soggetto *** aggiornamento; all. n. 18 - Nota di Trascrizione del 23.07.2008, R.G. 12693/R.P. 2696)*

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che vi sono oneri di cancellazione a carico della procedura. Gli importi sono da calcolarsi come segue:

- Costo per la cancellazione di trascrizioni: € 294,00
- Costo per la cancellazione di ipoteche volontarie: € 35,00.
- costo per la cancellazione di ipoteche giudiziali e legali € 94,00 (€ 35 di tasse ipotecarie e € 59 di bollo) + 0,5% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200,00 €).

In relazione alle formalità da cancellare per ogni annotamento attualmente risultano in essere:

Iscrizioni

1) NOTA DI ISCRIZIONE: R.G. 12693 /R.P. 2696 del 23.07.2008 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE DI IPOTECA: **Ipoteca volontaria**

DERIVANTE DA: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – DURATA: 20 anni

SOMMA GARANTITA: € 170.000,00 Capitale: € 340.000,00

COSTO CANCELLAZIONE: € 35,00

Trascrizioni

1) NOTA DI TRASCRIZIONE: R.G. 10089/R.P. 7082 del 30.06.2023 Conservatoria RR. II. di Pescara

SPECIE:

Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili

DERIVANTE DA:

Atto Giudiziario – data 08.06.2023 – Rep. n. 2157/23 – Tribunale di Pescara.

COSTO CANCELLAZIONE: € 294,00

Il costo totale per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni ammonta a € 329,00 circa.

NORMATIVA URBANISTICA

CONFORMITÀ URBANISTICA. L'edificio, di cui l'immobile staggito risale all'inizio degli anni '70 Presso l'Archivio Comunale è stato possibile rintracciare i titoli abilitativi in forza dei quali esso è stato costruito. Sotto il profilo urbanistico esiste rispondenza tra quanto approvato e prescritto negli atti abilitativi e quanto realizzato. Non si può asserire lo stesso sotto il profilo edilizio architettonico.

E' verificata la conformità urbanistica.

Ad un esame visivo e prelevate le misure internamente, in maniera speditiva, si è potuto constatare che vi sono difformità tra quanto realizzato negli anni 2000 e quanto depositato nell'elaborato catastale e quanto allegato all'ultimo titolo amministrativo, come meglio spiegato nel paragrafo relativo alla 'Regolarità Edilizia'.

Non è verificata la conformità edilizia.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

CONCESSIONI EDILIZIE: Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'Archivio Comunale, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile periziato, è stata autorizzata con **Licenza Edilizia n. 263 del 17.08.1971**; successivamente l'immobile è stato interessato da **Licenza Edilizia in Variante n. - del 06.06.1973** (seduta commissione edilizia del 29.08.1972) e ancora dalle **Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 2195 del 12.04.1984 e n. 3073 del 22.04.1996**. Quest'ultima legittima lo stato di fatto dell'immobile.

In un secondo tempo l'edificio è stato interessato da **DIA n. 21721 del 09.05.1997** per modifiche interne nel piano sottotetto non di nostro interesse.

LEGGE N° 47/85 E SUCCESSIVE: Per l'immobile è **stata fatta istanza** al prot. n. 6200 del 30.04.1986 per la definizione degli illeciti **ai sensi della L.47/85**. E' stata rilasciata **Concessione in Sanatoria n. 3073 del 22.04.1996** per l'ampliamento di volumetria e cambio di destinazione d'uso.

ABITABILITÀ O AGIBILITÀ: nel fascicolo consultato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano esiste **un deposito documentale prot. n. 033380 del 15.07.1997** per il rilascio del **Certificato di Abitabilità**. In atto notarile Racc. 3849/Rep. 36616 del 14.07.2008 a rogito del notaio Elena Clementini, viene dichiarato agibile con provvedimento del Comune di Montesilvano prot. 051945 del 07.11.1997 ma tale documento è irreperibile presso gli archivi comunali.

(all. n. 19 - C.E. in sanatoria 3073/1996 del 22.04.1996 - stralcio; all. n. 21- Istanza di Abitabilità 033380 del 15.07.1997; all. n. 22 - Certificato di irreperibilità Abitabilità prot. del 07.11.1997 Comune di Montesilvano)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: non esiste il Certificato Energetico;

REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO: L'ultima planimetria catastale in atti (prot. n. PE0096913 del 14.05.2008) che fa seguito alla fusione tra i subalterni identificativi dell'abitazione e della corte degli anni 2008 non è conforme alla consistenza dell'immobile e allo stato di fatto: negli elaborati grafici manca la rappresentazione delle parti coperte da tettoia e la struttura in legno che funge da deposito. La **distribuzione interna dell'abitazione è lievemente difforme allo stato dei luoghi.**

Regolarizzazione Edilizia

L'ultimo titolo che legittima la costruzione del manufatto edilizio identificato dal fg 16 p.la 368 sub 16 è

- Permesso di Costruire n. 3073 del 22.04.1996.
- Accatastamento prot. n. PE0096913 del 14.05.2008.

Confrontando le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi emerge quanto segue:

Rispetto al **titolo abilitativo ultimo in atti** (P.d.C. 3073/1996) si riscontrano difformità planimetriche:

- posizione del portoncino di ingresso posto in prossimità del corpo scala comune sulla facciata sud-est ed ora posto sul fronte principale dell'edificio;
- posizione della parete divisoria tra bagno e ingresso;
- presenza di manufatti a parziale copertura della corte esclusiva ed una costruzione in legno con funzione di deposito;
- presenza di un locale ripostiglio nella parte posteriore dell'edificio, sotto la seconda rampa del corpo scala comune;
- presenza di una porta a delimitazione del locale ripostiglio sotto la prima rampa del corpo scala comune in luogo di un sottoscala aperto come riportato in E.P. del 1997.

Rispetto alla **documentazione catastale** (Variazione catastale prot. n. PE0096913 del 14.05.2008) si riscontrano le medesime differenze descritte per il titolo edilizio abilitativo. Inoltre il perimetro della corte esclusiva che prevede una parete a sud-est obliqua rispetto al confine del lotto viene rappresentata ortogonale.

(all. n. 19 - C.E. in sanatoria 3073/1996 del 22.04.1996 - stralcio; all. n. 5 - Planimetria Catastale fg 16 part. 368 sub 16, Comune di Montesilvano; all. n. 19 - Planimetria stato dei luoghi)

Sanabilità delle Opere

Allo stato attuale **non è possibile regolarizzare alcune delle difformità** sopra descritte. Le strutture di copertura della corte esclusiva e la struttura in legno adibita a deposito insistono sul muro di confine pertanto ai sensi del vigente Regolamento Edilizio non è possibile andare in sanatoria. Tali abusi sono stati compiuti presumibilmente dopo il 2008, pertanto non è possibile riaprire i termini di condono e accedere all'istituto della sanatoria nei 120 giorni successivi al decreto di trasferimento, non sussistendo i presupposti dell'art. 40 co.6 L. 47/85 e dell'art. 46 co.5 DPR 380/01.

Ai sensi dell'art 103 co.6 L.R.58/2023 come modificato dall'art.1 co. 1 lettera s della L.R. 11 del 10.07.2024 la rimozione spontanea dei manufatti è comunicata in Comune tramite **Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA)** il cui costo per i **diritti di istruttoria** per il Comune di Montesilvano è **pari a € 120,00.**

Per quanto attiene il **ripostiglio posto nella parte retrostante dell'edificio** esso è stato realizzato tramite una parete di chiusura tra la scala condominiale e il muro perimetrale. La data dell'abuso non è ben identificabile: il manufatto non è rappresentato negli elaborati grafici della C.E. in sanatoria n. 3073 del

22.04.1996 né in quelli catastali sia del 1997 sia del 2008. Non riuscendo a circoscrivere un periodo esatto di realizzazione si ritiene di assimilare la condizione di non sanabilità di tale opera a quella degli abusi precedentemente descritti.

Differente si presenta il caso del **ripostiglio sottoscala** nella parte anteriore dell'edificio, esso esisteva come sottoscala aperto fin dal 1997 e la delimitazione che lo trasforma in uno spazio chiuso è rappresentata unicamente da un elemento mobile in legno, di facile rimozione. Lo stato in atti pertanto può essere facilmente ripristinato.

Lo spostamento della porta di ingresso e la diversa distribuzione planimetrica interna può essere sanato con una **S.C.I.A. in Sanatoria** ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 il cui costo per i **diritti di istruttoria** per il Comune di Montesilvano è **pari a € 120,00**.

Sarà necessario richiedere un nuovo certificato di Agibilità, **S.C.Agi**. il cui costo per i **diritti di istruttoria** per il Comune di Montesilvano è **pari a € 120,00**.

Approssimativamente i costi per sanare le difformità urbanistiche sono di € 360,00.

E' comunque necessario verificare l'esattezza degli importi e delle procedure al momento della presentazione dell'istanza presso il Comune. Non sono stati considerati gli onorari del tecnico progettista poiché al momento non sono quantificabili.

dell'istanza presso il Comune. Non sono stati considerati gli onorari del tecnico progettista poiché al momento non sono quantificabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per l'immobile non è costituito condominio; i singoli proprietari, in accordo, dividono le spese di gestione. Non sono noti eventuali oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

PRECISAZIONI

Prima di passare ad esporre i criteri di stima e la formazione del valore di mercato, si ritiene utile precisare che, per contenere i costi a carico della procedura, ove possibile i dati introdotti fanno riferimento a documenti reperiti presso l'Amministrazione Comunale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate già acquisiti nell'ambito del procedimento esecutivo. Pertanto la documentazione in originale cui si fa riferimento è già in atti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via dei Ciliegi 9 - C.da Macchiano, piano T

Il lotto è costituito da un appartamento con corte esclusiva e da locali accessori su un unico livello al piano terra, inserito in un fabbricato plurifamiliare di due piani di cui uno sottotetto, con accesso dalla Via dei Ciliegi 9 in c.da Macchiano a Montesilvano, attraverso un passaggio pedonale ed uno carrabile. L'appartamento è posto al piano terra del fabbricato; la porta di ingresso originaria è stata murata internamente e l'accesso è stato spostato nella parte anteriore dell'edificio. Si entra direttamente nella zona giorno costituita da sala e cucina di generose dimensioni; i due ambienti sono separati da un arco e un piano snack in muratura. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte e separate: la zona notte è collegata attraverso un disimpegno/corridoio che conduce alle camere e ai servizi. La casa presenta una pavimentazione in gres nella zona giorno e nei servizi, nelle camere la pavimentazione è in parquet. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio anodizzato con vetro camera e zanzariere, protetti da inferriate in ferro battuto. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato da caldaia autonoma e corpi radianti; è presente una stufa a pellet che con molta probabilità sostituisce l'utilizzo della caldaia. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono buone, le finiture sono ordinarie ma di qualità. L'appartamento è circondato da corte esclusiva che è stata parzialmente coperta: in corrispondenza del prospetto sud-ovest con struttura a capriate in ferro, copertura in legno e guaina ardesiata; in corrispondenza del prospetto ovest con travi in ferro, copertura in legno rivestita di guaina ardesiata. Nella parte posteriore dell'edificio è stata realizzata una struttura in legno che funge da deposito e sostanzialmente divide la parte posteriore della corte da quella laterale a sud-ovest. A completamento sono presenti in corrispondenza del corpo scala comune due ripostigli. Uno è posizionato in corrispondenza della rampa del corpo scala e ha un'altezza ridotta (nella parte più bassa misura circa 1,60m); l'altro è posizionato nella parte posteriore dell'edificio in aderenza al corpo scala comune ed in continuità con il locale tecnico. Quest'ultimo non è rappresentato negli elaborati in atti edilizi e catastali. Lo stato generale dell'immobile è più che buono e ben mantenuto; non si evidenziano tracce di umidità da risalita, lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto necessitano di adeguamento presso gli uffici tecnici e catastali. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune ed in Catasto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 368, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 202.833,00

Criteri di valutazione

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Al fine di determinare una valutazione più prossima possibile a quella effettiva del bene, la stima è stata condotta con metodologia sintetico-comparativa, applicando alla superficie convenzionale, il più probabile valore unitario desunto da una serie dei prezzi, noti nelle compravendite di beni analoghi o proposti dal mercato immobiliare.

Essi sono stati tratti da fonti, come le pubblicazioni specialistiche, relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi (come "L'osservatorio del Mercato Immobiliare" curato dalla Agenzia del Territorio ed il "Borsino Immobiliare") o da quanto riportato dagli agenti immobiliari, operativi nella zona.

Nella selezione degli immobili da comparare, come è ovvio si è cercato di avvicinarsi il più possibile a quei requisiti riscontrati nel bene in esame.

Il valore unitario medio che si è determinato, è stato opportunamente trasposto al bene in esame, corretto a mezzo di parametri, incrementali, decrementali o invarianti, che hanno tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene quali la zona, le condizioni generali, l'età, la funzionalità, l'esposizione e la posizione, ma anche del raffronto con gli immobili limitrofi proposti in vendita.

Individuazione del valore unitario

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediando i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzie delle Entrate;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Tali valori sono riferiti ad immobili destinati ad abitazione non sempre coevi ma con caratteristiche simili, siti nella medesima zona, contrada Macchiano, limitrofa al centro antico di Montesilvano Colle, di forte espansione, che si sviluppa a ridosso del borgo antico della città. Essi sono stati assunti come riportato di seguito:

- il valore tratto da l'OMI (con riferimento al I semestre del 2024, ultimo pubblicato per immobili nella microzona E1 - centro antico di Montesilvano Colle e zone limitrofe) per abitazioni in villino, varia da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00 – valore medio **€/mq 1.250,00**;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" (con riferimento alla microzona del centro antico di Montesilvano Colle e zone limitrofe) per abitazioni in villino, varia da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00 – valore medio **€/mq 1.150,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *RESCA Immobiliare* è di circa **€/mq 1.425,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *CONTRACT* è di circa **€/mq 1.000,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *Bucci Immobiliare* è di circa **€/mq 1.650,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *Casa Oggi* è di circa **€/mq 2.117,00**.

Per poterlo raffrontare i valori di compravendita si è ritenuto opportuno applicare ai prezzi di mercato proposti dalle agenzie, un coefficiente di riduzione pari al 5% massimo, in considerazione di un abbattimento dei prezzi in sede di trattativa finalizzata alla compravendita.

- il valore proposto dall'Agenzia *RESCA Immobiliare* è di circa **€/mq 1.354,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *CONTRACT* è di circa **€/mq 950,00**;
- il valore proposto dall'Agenzia *Bucci Immobiliare* è di circa **€/mq 1.567,00**;

La proposta dell'agenzia *Casa Oggi* non è stata presa in considerazione perché troppo distante dai valori medi di mercato.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a:

$$\text{€/mq } (1.250,00 + 1.150,00 + 1.354,00 + 950,00 + 1.567,00) / 5 = \text{€/mq } 1.254,20$$

Possiamo applicare un valore medio pari a:

$$\text{€/mq } 1.254,00$$

Coefficienti correttivi di valore

Al fine di valutare con correttezza il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si è ritenuto necessario apportare un correttivo al valore unitario individuato, come sopra descritto che può essere incrementale, decrementale o invariante.

Si assume come *incrementale* il coefficiente corrispondente alla posizione -**Kpos = 1,05**- visto che l'immobile gode di un'ottima posizione riservata e residenziale in una zona non distante dal centro storico del borgo; allo stato conservativo dell'immobile - **Kcons=1,05**- considerando che l'immobile sebbene non sia stato di recente ristrutturazione, si presenta in uno stato più che buono.

Si assume come *invariante* il coefficiente legato alla luminosità -**Klum = 1,00**- visto che l'immobile gode di una adeguata luminosità, ma non è particolarmente luminoso vista anche la presenza delle tettoie esterne; coefficiente riguardante all'età del fabbricato -**Ketà = 1,00**- visto che l'immobile costruito circa 40 anni fa è in condizioni più che buone.

Si assume come *decrementale* il coefficiente riguardante l'esposizione -**Kesp = 0,95**- visto che l'immobile non ha affacci panoramici e una parte di essi è sul retro del fabbricato; il coefficiente relativo alla funzionalità - **Kfun=0,85**- viste le difformità riscontrate nella planimetria dell'immobile che ne rendono obbligatoria la regolarizzazione edilizia e la mancanza di certificato di agibilità;

Conseguentemente il coefficiente totale di correzione, assunto pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$\text{Ktot} = K_{pos} \times K_{cons} \times K_{lum} \times K_{età} \times K_{esp} \times K_{fun} = 1,05 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,85 = \text{Ktot} = \mathbf{0,89}$$

Formazione del valore di mercato

Il più probabile valore unitario di mercato dei beni in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento per il coefficiente di adeguamento, è pari a:

$$\text{€/mq } 1.254,00 \times 0,89 = \text{€/mq } \mathbf{1.116,06}$$

Assumiamo il valore arrotondato a:

$$\text{€/mq } \mathbf{1.116,00}$$

Tale valore viene quindi applicato alle superfici convenzionali, precedentemente computate (cfr. par. Consistenza), come schematizzato di seguito:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via dei Ciliegi 9 - C.da Macchiano, piano T	181,75 mq	1.116,00 €/mq	€ 202.833,00	100,00%	€ 202.833,00
				Valore di stima:	€ 202.833,00

€/mq 1.116,00 x 181,75 = € 202.833
Valore di stima: € 202.833,00



Valore finale di stima: € 202.800,00



Arrotondato in eccesso o in difetto se superiore o inferiore ad € 50,00.



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



Pescara, li 15/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Nicola Ciaranca Daniela



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via dei Ciliegi 9 - C.da Macchiano, piano T
Il lotto è costituito da un appartamento con corte esclusiva e da locali accessori su un unico livello al piano terra, inserito in un fabbricato plurifamiliare di due piani di cui uno sottotetto, con accesso dalla Via dei Ciliegi 9 in c.da Macchiano a Montesilvano, attraverso un passaggio pedonale ed uno carrabile. L'appartamento è posto al piano terra del fabbricato; la porta di ingresso originaria è stata murata internamente e l'accesso è stato spostato nella parte anteriore dell'edificio. Si entra direttamente nella zona giorno costituita da sala e cucina di generose dimensioni; i due ambienti sono separati da un arco e un piano snack in muratura. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte e separate: la zona notte è collegata attraverso un disimpegno/corridoio che conduce alle camere e ai servizi. La casa presenta una pavimentazione in gres nella zona giorno e nei servizi, nelle camere la pavimentazione è in parquet. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio anodizzato con vetro camera e zanzariere, protetti da inferriate in ferro battuto. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato da caldaia autonoma e corpi radianti; è presente una stufa a pellet che con molta probabilità sostituisce l'utilizzo della caldaia. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono buone, le finiture sono ordinarie ma di qualità. L'appartamento è circondato da corte esclusiva che è stata parzialmente coperta: in corrispondenza del prospetto sud-ovest con struttura a capriate in ferro, copertura in legno e guaina ardesiata; in corrispondenza del prospetto ovest con travi in ferro, copertura in legno rivestita di guaina ardesiata. Nella parte posteriore dell'edificio è stata realizzata una struttura in legno che funge da deposito e sostanzialmente divide la parte posteriore della corte da quella laterale a sud-ovest. A completamento sono presenti in corrispondenza del corpo scala comune due ripostigli. Uno è posizionato in corrispondenza della rampa del corpo scala e ha un'altezza ridotta (nella parte più bassa misura circa 1,60m); l'altro è posizionato nella parte posteriore dell'edificio in aderenza al corpo scala comune ed in continuità con il locale tecnico. Quest'ultimo non è rappresentato negli elaborati in atti edilizi e catastali. Lo stato generale dell'immobile è più che buono e ben mantenuto; non si evidenziano tracce di umidità da risalita, lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto necessitano di adeguamento presso gli uffici tecnici e catastali. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune ed in Catasto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 368, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A7

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

CONFORMITÀ URBANISTICA. L'edificio, di cui l'immobile staggito risale all'inizio degli anni '70 Presso l'Archivio Comunale è stato possibile rintracciare i titoli abilitativi in forza dei quali esso è stato costruito. Sotto il profilo urbanistico esiste rispondenza tra quanto approvato e prescritto negli atti abilitativi e quanto realizzato. Non si può asserire lo stesso sotto il profilo edilizio architettonico. E' verificata la conformità urbanistica. Ad un esame visivo e prelevate le misure internamente, in maniera speditiva, si è potuto constatare che vi sono difformità tra quanto realizzato negli anni 2000 e quanto depositato nell'elaborato catastale e quanto allegato all'ultimo titolo amministrativo, come meglio spiegato nel paragrafo relativo alla 'Regolarità Edilizia'. Non è verificata la conformità edilizia.

Prezzo base d'asta: € 202.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via dei Ciliegi 9 - C.da Macchiano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 368, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	181,75 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo, si è potuto rilevare che le condizioni generali dell'immobile sono più che buone. Dal punto di vista distributivo e funzionale si rileva una ordinaria distribuzione tra zona notte e giorno. Le finiture sono ordinarie e di buona qualità; ad un esame visivo di tipo speditivo non sono stati rilevati problemi di carattere statico o di infiltrazione o umidità da risalita. Non sono necessari interventi di finitura a completamento delle opere eseguite. L'edificio nel suo complesso è in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	<p>Il lotto è costituito da un appartamento con corte esclusiva e da locali accessori su un unico livello al piano terra, inserito in un fabbricato plurifamiliare di due piani di cui uno sottotetto, con accesso dalla Via dei Ciliegi 9 in c.da Macchiano a Montesilvano, attraverso un passaggio pedonale ed uno carrabile. L'appartamento è posto al piano terra del fabbricato; la porta di ingresso originaria è stata murata internamente e l'accesso è stato spostato nella parte anteriore dell'edificio. Si entra direttamente nella zona giorno costituita da sala e cucina di generose dimensioni; i due ambienti sono separati da un arco e un piano snack in muratura. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è regolare con le funzioni giorno e notte ben distinte e separate: la zona notte è collegata attraverso un disimpegno/corridoio che conduce alle camere e ai servizi. La casa presenta una pavimentazione in gres nella zona giorno e nei servizi, nelle camere la pavimentazione è in parquet. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in alluminio anodizzato con vetro camera e zanzariere, protetti da inferriate in ferro battuto. All'interno sono presenti impianto idrico ed elettrico, il riscaldamento è assicurato da caldaia autonoma e corpi radianti; è presente una stufa a pellet che con molta probabilità sostituisce l'utilizzo della caldaia. Le certificazioni degli impianti non sono rintracciabili. Le condizioni sono buone, le finiture sono ordinarie ma di qualità. L'appartamento è circondato da corte esclusiva che è stata parzialmente coperta: in corrispondenza del prospetto sud-ovest con struttura a capriate in ferro, copertura in legno e guaina ardesiata; in corrispondenza del prospetto ovest con travi in ferro, copertura in legno rivestita di guaina ardesiata. Nella parte posteriore dell'edificio è stata realizzata una struttura in legno che funge da deposito e sostanzialmente divide la parte posteriore della corte da quella laterale a sud-ovest. A completamento sono presenti in corrispondenza del corpo scala comune due ripostigli. Uno è posizionato in corrispondenza della rampa del corpo scala e ha un'altezza ridotta (nella parte più bassa misura circa 1,60m); l'altro è posizionato nella parte posteriore dell'edificio in aderenza al corpo scala comune ed in continuità con il locale tecnico. Quest'ultimo non è rappresentato negli elaborati in atti edilizi e catastali. Lo stato generale dell'immobile è più che buono e ben mantenuto; non si evidenziano tracce di umidità da risalita, lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati planimetrici e pertanto necessitano di adeguamento presso gli uffici tecnici e catastali. Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune ed in Catasto.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.		