

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alimonti Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra.....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra.....	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra.....	13

Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	14
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	15
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	18

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	19
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	21
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	23
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.709,50	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo.....	36
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra	36

All'udienza del 23/01/2024, il sottoscritto Arch. Alimonti Alessandra, con studio in Via Falcone e Borsellino, 12 - 65100 - Pescara (PE), email alimonti.alessandra@gmail.com, PEC alessandraalimonti@pec.it , Tel. 0854 531112, Fax 0854 531112, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

L'appartamento ad uso civile abitazione è posto al piano secondo di un edificio residenziale isolato, tipologia edilizia a torre sito nel Comune di Pescara(PE) alla Via Cesano n°13 facente parte del complesso di edifici che appartenevano **** Omissis ****.

L'unità immobiliare di altezza netta interna di circa 3.00 mt, si raggiunge mediante un corpo scala a doppia rampa con ascensore avente origine dal piano terra.

L'ingresso al fabbricato è garantito dalla Via Cesano attraversando un portico di uso comune mediante un portoncino a due ante in alluminio con sopraluce di recente installazione.

L'appartamento si caratterizza per una soluzione tipologica proprio rispondente alle unità abitative degli anni '60: la distribuzione planimetrica dell'unità è abbastanza regolare costituita da una zona ingresso che conduce tramite un lungo disimpegno ad una zona adibita a soggiorno, un vano adibito a cucina, n°3 vani letto, un bagno ed un piccolo lavatoio.

L'unità abitativa non dispone di un posto auto ad uso esclusivo.

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi di livello economico.

Il grado di conservazione e manutenzione di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi mediocre.

In particolare, nell'intradosso del solaio del vano letto posto ad est si sono riscontrati evidenti segni di condensa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Pescara, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con una Variante al Progetto originario (approvato il 27/09/1961) approvata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia il 07/09/1962.

Il 04/10/1962 il Sindaco autorizzava l'Istituto Autonomo Case Popolari "ad eseguire la costruzione del fabbricato n°21 con le varianti di cui al progetto approvato".

Alla Variante approvata dalla Commissione Edilizia il 07/09/1962 non hanno fatto seguito ulteriori titoli abilitativi.

Inoltre, come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Pescara, il Sindaco Carlo Pace ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art.4 del DPR 425 del 22/04/1994, rilasciava all'ATER di Pescara il Certificato di Agibilità con Prot.n°15 del 31/1/2000/ASS. in data 28/12/1999.

Dalla documentazione prodotta e resa alla Prefettura di Pescara, in data 24/10/1964 l'Istituto Autonomo Case Popolari comunicava l'inizio dei lavori inerenti le opere in cemento armato per il fabbricato identificato al n°21, ipotizzando una data di fine lavori per il 28/02/1966.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

(allegato n°02 planimetria catastale Foglio n°31, part.lla 884 sub.47)

(allegato n°03 Atti Amministrativi-Titoli Edilizi)

(allegato n°08 documentazione fotografica)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

Il locale cantina è ubicato al piano terra di un edificio residenziale isolato, tipologia edilizia a torre e sito nel Comune di Pescara (PE) alla Via Cesano n°13 facente parte del complesso di edifici che appartenevano **** Omissis ****.

Il locale cantina, collocato al piano terra dell'edificio residenziale, presenta altezza interna netta di circa 2.50 mt. L'accesso è garantito da strada comunale pubblica Via Cesano. Il locale cantina è reso raggiungibile mediante un lungo disimpegno che conduce alle unità cantine collocate al piano terra e non risulta collegato direttamente con il vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore.

Il grado di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare cantina è da considerarsi scadente,verte in uno stato di abbandono, insufficiente stato di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Pescara,la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con una Variante al Progetto originario (approvato il 27/09/1961) approvata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia il 07/09/1962.

Il 04/10/1962 il Sindaco autorizzava l'Istituto Autonomo Case Popolari "ad eseguire la costruzione del fabbricato n°21 con le varianti di cui al progetto approvato".

Alla Variante approvata dalla Commissione Edilizia il 07/09/1962 non hanno fatto seguito ulteriori tioli abilitativi.

Inoltre, come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Pescara, il Sindaco Carlo Pace ai sensi e per gli effetti del 3°comma dell'art.4 del DPR 425 del 22/04/1994, rilasciava all'ATER di Pescara il Certificato di Agibilità con Prot.n°15 del 31/1/2000/ASS. in data 28/12/1999.

Dalla documentazione prodotta e resa alla Prefettura di Pescara, in data 24/10/1964 l'Istituto Autonomo Case Popolari comunicava l'inizio dei lavori inerenti le opere in cemento armato per il fabbricato identificato al n°21, ipotizzando una data di fine lavori per il 28/02/1966.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

(allegato n°02 planimetria catastale Foglio n°31,part.lla 884 sub.47)

(allegato n°03 Atti Amministrativi-Titoli Edilizi)

(allegato n°08 documentazione fotografica)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La Sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata in regime di comunione legale dei beni con il Signor.**** Omissis **** in data 21/09/1975.

Si allega Estratto dell'Atto di Matrimonio,N. 481 P. 2 S. A Uff. 1 anno 1975 rilasciato dal Comune di Pescara (PE).

(Allegato n°10 Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La Sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis **** in data 21/09/1975.

Si allega Estratto dell'Atto di Matrimonio, N. 481 P. 2 S. A Uff. 1 anno 1975 rilasciato dal Comune di Pescara (PE).

(Allegato n°10 Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Il fabbricato residenziale nel quale è collocata l'unità abitativa da periziare è posto sulla particella n°884 del Foglio n°31.

Il fabbricato confina su tutti i lati con part.lla n°884 sub.86 quale area cortilizia esterna di proprietà **** Omissis ****

Con particolare riferimento all'immobile da periziare:

l'appartamento identificato nel sub.47 confina sui lati nord ed est con foglio n°31, part.lla n°884 sub.86 area cortilizia esterna di proprietà **** Omissis ****; sul lato ovest con scala condominiale e ascensore e sul lato sud con unità abitativa residenziale di proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

Il fabbricato residenziale nel quale è collocata l'unità immobiliare da periziare è posto sulla particella n°884 del Foglio n°31.

Il fabbricato confina su tutti i lati con part.lla n°884 sub.86 quale area cortilizia esterna di proprietà **** Omissis ****

Con particolare riferimento all'immobile da periziare:

Il locale cantina identificato nel sub.47 confina sul lato nord con il corridoio di uso comune di accesso ai vari locali "cantina" del piano terra, a sud con foglio n°31, part.lla n°884 sub.86 area cortilizia esterna di proprietà **** Omissis ****; sul lato est ed ovest con altre unità immobiliari di proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,08 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	3,28 mq	3,54 mq	0,25	0,89 mq	3,00 m	2
Loggia	5,90 mq	6,17 mq	0,40	2,47 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				108,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.
(Allegato n°06 planimetria)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,18 mq	11,45 mq	0,20	2,29 mq	2,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si rende noto l'impossibilità di eseguire l'accesso all'interno del locale cantina durante il sopralluogo, verte in uno stato di abbandono, insufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Le misure sono state eseguite parzialmente sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.
(Allegato n°06 planimetria)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1984 al 13/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 31, Part. 210, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 688,18 Piano 2
Dal 13/02/1998 al 12/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 31, Part. 884, Sub. 47, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 688,18 Piano 2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Si precisa che il 29/07/2005 è stata eseguita una modifica riguardante un ALLINEAMENTO MAPPE(n.133341.47/2005) Pratica n°PE0083658: modifica che ha comportato una variazione dalla particella 210 alla particella 884 e dal sub.5 al sub.47.

Nella Dichiarazione di successione del Sig.**** Omissis **** vi è un atto di rinuncia da parte della Sig.ra **** Omissis ****.

In particolare, il pignoramento è stato eseguito contro la Sig.ra **** Omissis **** per diritti di 1/1, invero, dalle ricerche ipo-catastali effettuate è emersa soltanto la provenienza della quota di 1/2.

-L'immobile pignorato, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Pescara, risulta ancora in testa al Sig.**** Omissis **** per diritti 1/1, bene a lui pervenuto per cessione di alloggio dall'IACP mediante Atto del direttore dell'Ente Dr. **** Omissis **** in data 11/12/1984 Rep.29178,;

-Non risulta trascritta l'accettazione di eredità della successione del Sig.**** Omissis **** apertasi il 13/02/1998;

-Non risulta presentata la voltura a seguito di successione del Sig.**** Omissis **** presso l'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Pescara;

-Non risulta effettuata la successione della quota di 1/2 di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** ,madre dell'esecutata e coniugata con il Sig.**** Omissis **** in regime di comunione dei beni.

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1984 al 13/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 210, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 688,18 Piano 2
Dal 13/02/1998 al 12/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 884, Sub. 47, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 688,18 Piano 2

I titolari catastali non corrispondo a quelli reali.

Si precisa che il 29/07/2005 è stata eseguita una modifica riguardante un ALLINEAMENTO MAPPE(n.133341.47/2005) Pratica n°PE0083658: modifica che ha comportato una variazione dalla particella 210 alla particella 884 e dal sub.5 al sub.47.

Nella Dichiarazione di successione del Sig.**** Omissis **** vi è un atto di rinuncia da parte della Sig.ra **** Omissis ****.

In particolare,il pignoramento è stato eseguito contro la Sig.ra **** Omissis **** per diritti di 1/1,invero, dalle ricerche ipo-catastali effettuate è emersa soltanto la provenienza della quota di 1/2.

-L'immobile pignorato, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Pescara, risulta ancora in testa al Sig.**** Omissis **** per diritti 1/1, bene a lui pervenuto per cessione di alloggio dall'IACP mediante Atto del direttore dell'Ente Dr. **** Omissis ****in data 11/12/1984 Rep.29178,;

-Non risulta trascritta l'accettazione di eredità della successione del Sig.**** Omissis **** apertasi il 13/02/1998;

-Non risulta presentata la voltura a seguito di successione del Sig.**** Omissis **** presso l'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Pescara;

-Non risulta effettuata la successione della quota di 1/2 di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** ,madre dell'esecutata e coniugata con il Sig.**** Omissis **** in regime di comunione dei beni.

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

31	884	47	2	A3	3	6,5 vani	109 mq	688,18 €	2	
----	-----	----	---	----	---	----------	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Nello specifico la piantina catastale radatta nel 1966 non è conforme nè al titolo abilitativo assentito (Progetto di variante del 07/09/1962 approvato dalla Commissione Edilizia) nè allo stato dei luoghi.

Le difformità relative all'appartamento riscontrate in sede di sopralluogo riguardano la mancata rappresentazione grafica sulla piantina catastale della finestra ubicata nel locale bagno dell'unità abitativa posta al piano secondo.

La redazione della nuova planimetria catastale e l'inserimento grafico della finestra nel locale bagno non comporta modifiche al classamento catastale.

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	884	47	2	A3	3	6,5 vani	109 mq	688,18 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Nello specifico la piantina catastale radatta nel 1966 non è conforme allo stato dei luoghi in quanto in sede di sopralluogo nel locale cantina si è riscontrata una difformità circa l'altezza interna rilevata (H mt. 2,50) e l'altezza

assentita nei documenti abilitativi (riportante H mt.2.60 nella sezione del progetto di variante del 07/09/1962) e nella planimetria catastale(H mt. 2,30).

La modifica interna apportata durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè la superficie pertanto risulta sanabile come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi di livello economico.

Il grado di conservazione e manutenzione di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi mediocre.

In particolare, nell'intradosso del solaio del vano letto posto ad est si sono riscontrati evidenti segni di condensa.

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi di livello economico.

Il grado di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare cantina è da considerarsi scadente, verte in uno stato di abbandono, insufficiente stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato CF3 nell'elaborato planimetrico catastale parziale) è inserita in un contesto condominiale dove sono collocati quattro edifici: due con tipologia edilizia a torre, due con tipologia edilizia in linea.

I quattro fabbricati insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°884 al sub.86 ed è individuata come Area Libera ad uso comune degli stessi di proprietà **** Omissis ****.

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato CF3 nell'elaborato planimetrico catastale parziale) è inserita in un contesto condominiale dove sono collocati quattro edifici: due con tipologia edilizia a torre, due con tipologia edilizia in linea.

I quattro fabbricati insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°884 al sub.86 come Area Libera ad uso comune degli stessi di proprietà **** Omissis ****.

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

FABBRICATO

- Strutture verticale: cemento armato e laterizio;
- Solai: latero/cemento;
- Copertura: piana;
- Pareti esterne: rivestimento in mattoncino a faccia vista, intelaiatura travi/pilastrini in cemento armato non tinteggiata, porzioni intonacate e tinteggiate.

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

- Altezza utile interna: 3,00 mt circa;
- Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: piastrelle in granigliato 25x25;
- Infissi interni: Telaio in metallo senza taglio termico con vetro singolo, tapparelle in plastica; porte interne in legno tamburato; portoncino d'ingresso blindato;
- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;
- balconi: un balcone accessibile dal vano "cucina" lato sud con affaccio sul fronte strada (Via Cesano) con parapetto in ringhera metallica e pavimentazione in piastrelle;
- un balcone accessibile dal vano "letto" lato nord con affaccio sulla corte comune (Part.lla 884 sub.86) con parapetto in ringhera metallica e pavimentazione in piastrelle;
- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione non disponibile;
- impianto idrico: presente (in parte sottotraccia in parte a parete)-certificazione non disponibile;
- impianto termico: presente, autonomo (sottotraccia) con corpi radianti in ghisa alimentati con caldaia a gas metano standard-certificazione non disponibile;

Si precisa che:

- L'appartamento è munito di impianto a gas metano del tipo autonomo: la caldaia del tipo standard modello Start LN fabbricante Riello per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è collocata all'interno del vano "lavatoio" con tubi di scarico collegati esternamente alla colonna collocata in aderenza alla facciata del fabbricato.
- Gli impianti idrico-sanitari sono del tipo comune per tipologie edilizie economiche e necessitano di adeguamento alle normative vigenti (presenza di vecchi tubi in piombo).

-L'impianto elettrico, vetusto necessita di adeguamento a livello di quadri conduttori -salvavite alle normative attualmente vigenti.

-L'unità abitativa non è dotata di posto auto esterno ad uso esclusivo;

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi di livello economico.

Il grado di conservazione e manutenzione di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi mediocre.

L'esposizione è da considerarsi sufficiente: due lati dell'appartamento nord/est e sud affacciano sui lati strada (Via San Donato e Via Cesano), mentre i restanti due lati confinano con parti comuni condominiali e con altra unità immobiliare.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

FABBRICATO

-Strutture verticale: cemento armato e laterizio;

-Solai: latero/cemento;

-Copertura: piana;

-Pareti esterne: rivestimento in mattoncino a faccia vista, intelaiatura travi/pilastri in cemento armato non tinteggiata, porzioni intonacate e tinteggiate.

CANTINA AL PIANO TERRA

-Altezza utile interna: 2,50 mt circa;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: massetto non rifinito;

-Infissi interni: porta metallica con griglie per aereazione;

- impianto elettrico: presente (non sottotraccia)-certificazione non disponibile;

- impianto idrico: assente;

- impianto termico: assente;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi scadente.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e dalla figlia e dal genero dell'esecutata **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e dalla figlia e dal genero dell'esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

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 attualmente invariata.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali aggiornate al 20/03/2024, NON risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

In particolare, il pignoramento è stato eseguito contro la Sig.ra **** Omissis **** per diritti di 1/1, invero, dalle ricerche ipo-catastali effettuate è emersa soltanto la provenienza della quota di 1/2.

-L'immobile pignorato, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Pescara, risulta ancora in testa al Sig. **** Omissis **** per diritti 1/1, bene a lui pervenuto per cessione di alloggio dall'IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) mediante Atto del direttore dell'Ente Dr. #Riccardo Silvi# in data 11/12/1984 Rep.29178;

-Non risulta trascritta l'accettazione di eredità della successione del Sig. **** Omissis **** apertasi il 13/02/1998;

-Non risulta presentata la voltura a seguito di successione del Sig. **** Omissis **** presso l'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Pescara;

-Non risulta effettuata la successione della quota di 1/2 di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutata e coniugata con il Sig. **** Omissis **** in regime di comunione dei beni.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

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 attualmente invariata.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali aggiornate al 20/03/2024, NON risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

In particolare, il pignoramento è stato eseguito contro la Sig.ra **** Omissis **** per diritti di 1/1, invero, dalle ricerche ipo-catastali effettuate è emersa soltanto la provenienza della quota di 1/2.

-L'immobile pignorato, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Pescara, risulta ancora in testa al Sig. **** Omissis **** per diritti 1/1, bene a lui pervenuto per cessione di alloggio dall'IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) mediante Atto del direttore dell'Ente Dr. #Riccardo Silvi# in data 11/12/1984 Rep.29178.;

-Non risulta trascritta l'accettazione di eredità della successione del Sig. **** Omissis **** apertasi il 13/02/1998;

-Non risulta presentata la voltura a seguito di successione del Sig. **** Omissis **** presso l'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Pescara;

-Non risulta effettuata la successione della quota di 1/2 di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutata e coniugata con il Sig. **** Omissis **** in regime di comunione dei beni.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 18/10/2022
Reg. gen. 11456 - Reg. part. 1252
Importo: € 15.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.669,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Data: 18/10/2022
N° repertorio: 1469

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 02/08/2023

Reg. gen. 12068 - Reg. part. 8542

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

Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguardano le trascrizioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 18/10/2022

Reg. gen. 11456 - Reg. part. 1252

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 13.669,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Data: 18/10/2022

N° repertorio: 1469

- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 02/08/2023

Reg. gen. 12068 - Reg. part. 8542

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

Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguardano le trascrizioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

-Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;

-Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°884.

Il fabbricato ricade in SOTTOZONA A3-COMPLESSI ED EDIFICI STORICI del PRG del Comune di Pescara normato dall'ART. 29 - ZONA "A":COMPLESSI ED EDIFICI STORICI- delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene non verificata la conformità urbanistica: l'immobile non è stato realizzato secondo le prescrizioni delle

Concessioni Edilizia rilasciate allora vigenti in materia di urbanistica.

Prelevate alcune misure a campione, sia internamente si esternamente, si è potuto constatare che esse non sono conformi a

quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo:

Variante al progetto approvato dalla Commissione Edilizia di Pescara nella seduta del 07/09/1962.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°884.

Il fabbricato ricade in SOTTOZONA A3-COMPLESSI ED EDIFICI STORICI del PRG del Comune di Pescara normato dall'ART. 29 - ZONA "A":COMPLESSI ED EDIFICI STORICI- delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene non verificata la conformità urbanistica: l'immobile non è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse non sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo:

Variante al progetto approvato dalla Commissione Edilizia di Pescara nella seduta del 07/09/1962.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

L'immobile 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.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Pescara, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con una Variante al Progetto originario (approvato il 27/09/1961) approvata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia il 07/09/1962.

Il 04/10/1962 il Sindaco autorizzava l'Istituto Autonomo Case Popolari "ad eseguire la costruzione del fabbricato n°21 con le varianti di cui al progetto approvato".

Alla Variante approvata dalla Commissione Edilizia il 07/09/1962 non hanno fatto seguito ulteriori titoli abilitativi.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Pescara, il Sindaco Carlo Pace ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art.4 del DPR 425 del 22/04/1994, rilasciava all'ATER di Pescara il Certificato di Agibilità con Prot.n°15 del 31/1/2000/ASS. in data 28/12/1999.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

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.

DIFFORMITA' EDILIZIE:

L'unità immobiliare oggetto di stima, in sede di sopralluogo a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo planovolumetrico, della constatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie al progetto di variante approvato il 07/09/1962 dalla Commissione Edilizia, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare, il CTU ha riscontrato difformità relative:

- ad una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto in fase di costruzione del fabbricato sono state realizzate due aperture di accesso sul tramezzo che conduce al vano "soggiorno" anziché un'unica apertura come previsto dal progetto di variante del 07/09/62 soprarichiamato;
- non è stato realizzato il tramezzo all'inizio del disimpegno che conduce alla zona notte;
- non è stata realizzata la piccola nicchia attigua al vano bagno.

E' stato possibile rilevare anche una modifica prospettica in quanto non è stata realizzata una portafinestra che dal vano soggiorno avrebbe condotto al balcone lato sud che trova affaccio su Via Cesano;

SANABILITA' DELLE OPERE

E' possibile sanare le difformità, riguardanti le modifiche interne, riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, accertando la doppia conformità delle modifiche eseguite, ossia valutandone la fattibilità attualmente e al momento dell'abuso.

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente, ora ed al tempo dell'abuso.

In base a quanto espresso dal Comune di Pescara relativamente ai costi per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile, è stato computato:

SCIA A SANATORIA per modifiche interne e modifiche prospettiche.

Oneri per la richiesta di SCIA in Sanatoria (variazione della distribuzione interna e modifiche prospettiche) = 108,35 € per diritti tecnici ed 20,20 € per diritti di segreteria.

SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA PER LE MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE NON AUTORIZZATE

Per opere di esigua entità la sanzione minima prevista dall'art.37 del DPR 380/01 è pari a 516,00 €.

Il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 2500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

I costi per la redazione di un nuovo elaborato planimetrico ed elenco sub. ammonta a 200,00 €.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

L'immobile 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.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Pescara, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con una Variante al Progetto originario (approvato il

27/09/1961) approvata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia il 07/09/1962.

Il 04/10/1962 il Sindaco autorizzava l'Istituto Autonomo Case Popolari "ad eseguire la costruzione del fabbricato n°21 con le varianti di cui al progetto approvato".

Alla Variante approvata dalla Commissione Edilizia il 07/09/1962 non hanno fatto seguito ulteriori titoli abilitativi.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Pescara, il Sindaco Carlo Pace ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art.4 del DPR 425 del 22/04/1994, rilasciava all'ATER di Pescara il Certificato di Agibilità con Prot.n°15 del 31/1/2000/ASS. in data 28/12/1999.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

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.

DIFFORMITA'EDILIZIE:

A seguito di verifica del titolo edilizio Variante di Progetto approvata dalla Commissione Edilizia in data 07/09/62 è emersa l'assenza della planimetria del piano terra ed i locali cantina sono stati rappresentati esclusivamente nei prospetti e nella sezione che riportano un'altezza interna di mt.2,60.

Relativamente al locale cantina del piano terra il CTU ha riscontrato la seguente difformità:

-l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,50 mentre l'altezza assentita nella sezione della Variante di progetto del 07/09/1962 è pari a mt.2.60.

La planimetria catastale del 1966 indica un'altezza interna di mt.2.30.

SANABILITA' DELLE OPERE

E' possibile sanare le difformità,riguardanti le modifiche interne, riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01,accertando la doppia conformità delle modifiche eseguite,ossia valutandone la fattibilità attualmente e al momento dell'abuso.

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma e la superficie e la volumetria dell'immobile(in questo caso volume in riduzione), è possibile la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile presso gli uffici tecnici del Comune di Pescara mediante unaSCIA A SANATORIA.

Oneri per la richiesta di SCIA in Sanatoria: 108,35 € per diritti tecnici ed 20,20 € per diritti di segreteria.

SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA PER LE MODIFICHE INTERNE

Per opere di esigua entità la sanzione minima prevista dall'art.37 del DPR 380/01 è pari a 516,00 €.

Il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 2000,00 + CNIA

4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

Sarà necessario procedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale che assumerà un nuovo sub.rappresentante il locale cantina.

DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 628,40

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 21.744,38

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, in un condominio denominato "Condominio Via Cesano n°13".

La spesa annua totale per l'unità A8 ammonta ad Euro 628,40.

Risultano i seguenti insoluti a data 12/04/2024: 21.744,38 € (Esercizio ordinario 2024) e 1.303,74 € (Rate per installazione nuovo impianto elevatore)

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 628,40

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 21.744,38

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, in un condominio denominato "Condominio Via Cesano n°13".

La spesa annua totale per l'unità A8 ammonta ad Euro 628,40.

Risultano i seguenti insoluti a data 12/04/2024: 21.744,38 € (Esercizio ordinario 2024) e 1.303,74 € (Rate per installazione nuovo impianto elevatore)

(Allegato n°04- Doc.Amministratore 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 deometrica 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.

Poiché i beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità abitativa ad uso residenziale e da una unità ad uso cantina, l'esperto stimatore ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita costituito da n°2 beni.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo
L'appartamento ad uso civile abitazione è posto al piano secondo di un edificio residenziale isolato, tipologia edilizia a torre sito nel Comune di Pescara (PE) alla Via Cesano n°13 facente parte del complesso di edifici che appartenevano **** Omissis ****. L'unità immobiliare di altezza netta interna di circa 3.00 mt, si raggiunge mediante un corpo scala a doppia rampa con ascensore avente origine dal piano terra. L'ingresso al fabbricato è garantito dalla Via Cesano attraversando un portico di uso comune mediante un portoncino a due ante in alluminio con sopraelevazione di recente installazione. L'appartamento si caratterizza per una soluzione tipologica proprio rispondente alle unità abitative degli anni '60: la distribuzione planimetrica dell'unità è abbastanza regolare costituita da una zona ingresso che conduce tramite un lungo disimpegno ad una zona adibita a soggiorno, un vano adibito a cucina, n°03 vani letto, un bagno ed un piccolo lavatoio. L'unità abitativa non dispone di un posto auto

ad uso esclusivo. L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi di livello economico. Il grado di conservazione e manutenzione di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi mediocre. In particolare, nell'intradosso del solaio del vano letto posto ad est si sono riscontrati evidenti segni di condensa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 884, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 68.266,80

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 deometrica 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.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra

Il locale cantina è ubicato al piano terra di un edificio residenziale isolato, tipologia edilizia a torre e sito nel Comune di Pescara (PE) alla Via Cesano n°13 facente parte del complesso di edifici che appartenevano **** Omissis ****. Il locale cantina, collocato al piano terra dell'edificio residenziale, presenta altezza interna netta di circa 2.50 mt. L'accesso è garantito da strada comunale pubblica Via Cesano. Il locale cantina è reso raggiungibile mediante un lungo disimpegno che conduce alle unità cantine collocate al piano terra e non risulta collegato direttamente con il vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il grado di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare cantina è da considerarsi scadente, verte in uno stato di abbandono, insufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 884, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 1.442,70

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 deometrica 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo	108,36 mq	630,00 €/mq	€ 68.266,80	100,00%	€ 68.266,80
Bene N° 2 - Cantina Pescara (PE) - Via	2,29 mq	630,00 €/mq	€ 1.442,70	100,00%	€ 1.442,70

Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra					
Valore di stima:					€ 69.709,50

Valore di stima: € 69.709,50

Valore finale di stima: € 69.709,50

CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

- CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.
- CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;
- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -

dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante 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'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Periferica/- ZONE A SUD-OVEST DEL FIUME PESCARA, VIA TIBURTINA, A TERNO E ZONA S.DONATO, codice zona D1;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Pescara, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 620,00 ad un massimo di €/mq 920,00; il valore medio è pari ad €/mq 770;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 538,00 ad un massimo di €/mq 738,00; il valore medio è pari ad €/mq 638,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attesta su €/mq 1050,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attesta su €/mq 800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

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

$\text{€/mq } (770,00 + 638,00 + 1050,00 + 800,00) = 814,50 \text{ €/mq}$, approssimabile a 815,00 €/mq.

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, che può essere incrementale, decrementale o invariante. Tale valore, relativo alle caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto, si deduce tenendo in considerazione la zona, le condizioni strutturali e le condizioni generali in termini di stato d'uso, età del fabbricato, funzionalità ed esposizione/posizione.

Per l'immobile oggetto di stima, considerando che trattasi di unità che necessita di interventi di manutenzione e riassetto, vengono assunti come decrementali:

- il coefficiente relativo allo stato di conservazione $K_{\text{cons}} = 0,95$;
- il coefficiente relativo all'esposizione $K_{\text{esp}} = 0,95$ per godere di una soleggiatura diretta presente per una minima durata nell'arco della giornata;
- il coefficiente relativo all'età dell'edificio $K_{\text{età}} = 0,85$ per essere un fabbricato realizzato da oltre 40 anni.

Si assume come invariante il coefficiente relativo riguardante l'uso del fabbricato considerando l'ordinarietà delle caratteristiche riscontrate dell'edificio sufficienti anche se non di recente costruzione $K_{\text{uso}} = 1$.

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

$K_{\text{tot}} = K_{\text{cons}} \times K_{\text{um}} \times K_{\text{età}} \times K_{\text{uso}} = (0,95 \times 0,95 \times 0,85 \times 1) = 0,77$

FORMAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

€/mq 815,00 x 0,77 = €/mq 627,55 che si approssima a €/mq 630,00.

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 630,00.

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

Valore finale di stima: 69.709,50 €

(Allegato n°07 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

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 20/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alimonti Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE-INDIVIDUAZIONE CONFINI (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE E VISURA CATASTALE STORICA (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ATTI AMMINISTRATIVI-TITOLI EDILIZI-CERT.AGIBILITA' (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AMMINISTRATORE CONDOMINIO (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA AGENZIA DELLE ENTRATE-ATTO DI SUCCESSIONE (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - REDAZIONE AUTONOMA ELABORATI PLANIMETRICI (Aggiornamento al 20/04/2024)

✓ N° 7 Altri allegati - OMI-BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (Aggiornamento al 20/04/2024)

✓ N° 8 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 20/04/2024)

✓ N° 9 Altri allegati - VERBALE PRIMO SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 20/04/2024)

✓ N° 10 Altri allegati - ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 20/04/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo

L'appartamento ad uso civile abitazione è posto al piano secondo di un edificio residenziale isolato, tipologia edilizia a torre sito nel Comune di Pescara(PE) alla Via Cesano n°13 facente parte del complesso di edifici che appartenevano **** Omissis ****. L'unità immobiliare di altezza netta interna di circa 3.00 mt, si raggiunge mediante un corpo scala a doppia rampa con ascensore avente origine dal piano terra. L'ingresso al fabbricato è garantito dalla Via Cesano attraversando un portico di uso comune mediante un portoncino a due ante in alluminio con sopraluce di recente installazione. L'appartamento si caratterizza per una soluzione tipologica proprio rispondente alle unità abitative degli anni '60: la distribuzione planimetrica dell'unità è abbastanza regolare costituita da una zona ingresso che conduce tramite un lungo disimpegno ad una zona adibita a soggiorno, un vano adibito a cucina, n°03 vani letto, un bagno ed un piccolo lavatoio. L'unità abitativa non dispone di un posto auto ad uso esclusivo. L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi di livello economico. Il grado di conservazione e manutenzione di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi mediocre. In particolare, nell'intradosso del solaio del vano letto posto ad est si sono riscontrati evidenti segni di condensa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 884, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°884. Il fabbricato ricade in SOTTOZONA A3-COMPLESSI ED EDIFICI STORICI del PRG del Comune di Pescara normato dall'ART. 29 - ZONA "A":COMPLESSI ED EDIFICI STORICI- delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene non verificata la conformità urbanistica: l'immobile non è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente si esternamente, si è potuto constatare che esse non sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: Variante al progetto approvato dalla Commissione Edilizia di Pescara nella seduta del 07/09/1962.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra

Il locale cantina è ubicato al piano terra di un edificio residenziale isolato, tipologia edilizia a torre e sito nel Comune di Pescara(PE) alla Via Cesano n°13 facente parte del complesso di edifici che appartenevano **** Omissis ****. Il locale cantina, collocato al piano terra dell'edificio residenziale, presenta altezza interna netta di circa 2.50 mt. L'accesso è garantito da strada comunale pubblica Via Cesano. Il locale cantina è reso raggiungibile mediante un lungo disimpegno che conduce alle unità cantine collocate al piano terra e non risulta collegato direttamente con il vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il grado di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare cantina è da considerarsi scadente, verte in uno stato di abbandono, insufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 884, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°884. Il fabbricato ricade in SOTTOZONA A3-COMPLESSI ED EDIFICI STORICI del PRG del Comune di Pescara normato dall'ART. 29 - ZONA "A":COMPLESSI ED EDIFICI STORICI- delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene non verificata la conformità urbanistica: l'immobile non è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni

Edilizia rilasciate allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente si esternamente, si è potuto constatare che esse non sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: Variante al progetto approvato dalla Commissione Edilizia di Pescara nella seduta del 07/09/1962.

Prezzo base d'asta: € 69.709,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.709,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 884, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	108,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi di livello economico. Il grado di conservazione e manutenzione di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi mediocre. In particolare, nell'intradosso del solaio del vano letto posto ad est si sono riscontrati evidenti segni di condensa. (Allegato n°08 Documentazione Fotografica)		
Descrizione:	L'appartamento ad uso civile abitazione è posto al piano secondo di un edificio residenziale isolato, tipologia edilizia a torre sito nel Comune di Pescara(PE) alla Via Cesano n°13 facente parte del complesso di edifici che appartenevano **** Omissis ****. L'unità immobiliare di altezza netta interna di circa 3.00 mt, si raggiunge mediante un corpo scala a doppia rampa con ascensore avente origine dal piano terra. L'ingresso al fabbricato è garantito dalla Via Cesano attraversando un portico di uso comune mediante un portoncino a due ante in alluminio con sopraluce di recente installazione. L'appartamento si caratterizza per una soluzione tipologica proprio rispondente alle unità abitative degli anni '60: la distribuzione planimetrica dell'unità è abbastanza regolare costituita da una zona ingresso che conduce tramite un lungo disimpegno ad una zona adibita a soggiorno, un vano adibito a cucina, n°03 vani letto, un bagno ed un piccolo lavatoio. L'unità abitativa non dispone di un posto auto ad uso esclusivo. L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi di livello economico. Il grado di conservazione e manutenzione di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi mediocre. In particolare, nell'intradosso del solaio del vano letto posto ad est si sono riscontrati evidenti segni di condensa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e dalla figlia e dal genero dell'esecutata **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Cesano n°13, edificio 21, scala unica, interno 8, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 884, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	2,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi di livello economico. Il grado di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare cantina è da considerarsi scadente, verte in uno stato di abbandono, insufficiente stato di manutenzione e conservazione. (Allegato n°08 Documentazione Fotografica)		

Descrizione:	Il locale cantina è ubicato al piano terra di un edificio residenziale isolato, tipologia edilizia a torre e sito nel Comune di Pescara(PE) alla Via Cesano n°13 facente parte del complesso di edifici che appartenevano **** Omissis ****. Il locale cantina, collocato al piano terra dell'edificio residenziale, presenta altezza interna netta di circa 2.50 mt. L'accesso è garantito da strada comunale pubblica Via Cesano. Il locale cantina è reso raggiungibile mediante un lungo disimpegno che conduce alle unità cantine collocate al piano terra e non risulta collegato direttamente con il vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il grado di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare cantina è da considerarsi scadente,verte in uno stato di abbandono, insufficiente stato di manutenzione e conservazione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e dalla figlia e dal genero dell'esecutata **** Omissis ****

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 18/10/2022
Reg. gen. 11456 - Reg. part. 1252
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.669,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Data: 18/10/2022
N° repertorio: 1469

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 02/08/2023
Reg. gen. 12068 - Reg. part. 8542
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA CESANO N°13, EDIFICIO 21, SCALA UNICA, INTERNO 8, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 18/10/2022
Reg. gen. 11456 - Reg. part. 1252
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.669,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Data: 18/10/2022
N° repertorio: 1469

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 02/08/2023
Reg. gen. 12068 - Reg. part. 8542



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

