
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Valenzano Carmela, nell'Esecuzione Immobiliare 296/2018 del R.G.E.

promossa da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 296/2018 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 14 febbraio 2019, la sottoscritta Arch. Valenzano Carmela, con studio in Via dei Pretuzi, 10 - 65127 - Pescara (PE), email farmaciadelbenessere@libero.it, Cell. 392 34 32 417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 6 marzo 2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (vedi all. A).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Verro n° 5, piano Terra

DESCRIZIONE

Il bene è ubicato in una traversa di via S. Gottardo del Comune di Montesilvano, poco oltre l'incrocio tra la via Vestina e via Togliatti, dista poco più di 3 km. dalla stazione ferroviaria e poco meno dagli uffici del Comune, nelle vicinanze ci sono la Scuola Media "I. Silone", il "Centro Sportivo Trisi" e a poco più di 1 km. una farmacia.

L'appartamento fa parte di un fabbricato bifamiliare a due piani, circondato da un'area esterna recintata di proprietà esclusiva dell'unità.

L'appartamento è al piano terra ed è costituito da sala da pranzo, tinello con retrocucina, una cameretta, due camere da letto, due disimpegni e due bagni di cui uno realizzato abusivamente e non sanabile.

L'appartamento è circondato da un'area esterna la cui superficie è all'incirca 280 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nell'area esterna sono state realizzate senza titolo edilizio due tettoie di diverse dimensioni e un ripostiglio/lavanderia (vedi voce Regolarità Edilizia)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Verro n° 5, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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



-
-
-

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

-
-
-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.
Vedi all. D.

Vedi Estratto di matrimonio dei sigg.ri GIANSANTE NICOLINA e APPIGNANI UGO allegato alla lettera E e certificato di residenza allegato alla lettera F.



CONFINI

L'area di pertinenza dell'unità confina a sud ovest con l'area di pertinenza del piano primo (fg. 13, part. 565) di proprietà Di Tillio Beatrice ed altri e a nord ovest con l'area condominiale (vedi all. G).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	117,00 mq	1,00	117,00 mq	2,80 m	Terra
Giardino	288,00 mq	294,00 mq	0,18	52,92 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				169,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie netta e lorda dell'abitazione sono state calcolate al netto del bagno orientato a sud-est realizzato abusivamente.

L'area esterna indicata è quella circostante il fabbricato delimitata da recinzione ed è individuata catastalmente al C.T. con il n° di part. 564 e che risulta ancora di proprietà di Forcella Gabriele (vedi all. L) mentre sulla planimetria catastale del bene pignorato viene indicata come area di esclusiva proprietà dello stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1975 al 25/08/1980	Decreto n° 21 aprile 1938, 1/1 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 13, Part. 563, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5
Dal 25/08/1980 al 09/12/1993	Decreto n° 21 aprile 1938, 1/1 della piena proprietà e Primavera rausta nata a Montecorvone (PE) il 21/03/1954, c.f. PRMFST54C61F646L, Proprietari per ½ della piena proprietà	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 13, Part. 563, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Piano Terra
Dal 09/12/1993 al 16/07/2007	Decreto n° 1 aprile 1959, 1/1 della piena proprietà	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 13, Part. 563, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano Terra
Dal 16/02/2007 al 20/04/2019	Decreto n° 1 aprile 1959, 1/1 della piena proprietà	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 13, Part. 563, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale Totale mq. 131, Totale escluse aree scoperte mq. 1 mq Rendita € 335,70 Piano Terra Graffato Si

Vedi all. H.

La part. 563 del Catasto Terreni graffata alla part. 563 è l'area che sulla planimetria catastale della part. 563 sub. 1 viene indicata come area condominiale (vedi allegati I e G).

L'area individuata catastalmente con il n° di part. 564 del fg. 13 (all. I) che sulla planimetria catastale della part. 563 sub. 1, viene indicata come "area di esclusiva proprietà del piano terra" risulta ancora intestata a Forcella Gabriele (vedi all. L).

Nell'atto di compravendita del 16/06/2007 n° di Rep.77334/7164 l'area annessa al piano terra non viene catastalmente individuata, mentre sull'atto di compravendita del 15/03/1975 si evince chiaramente che l'area di pertinenza del piano terra è la part. 564 del fg. 13 (vedi all. M).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urb.	13	563	1	2	A3	3	6,5	Totale: 131 mq, Totale escluse le aree scoperte: 1 mq	335,7 €	Terra	si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	563				Ente Urbano		00, 02, 15 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vedi allegati G, H, I, L.

La part. 563 del Catasto Terreni graffata alla part. 563 è l'area che sulla planimetria catastale della part. 563 sub. 1 viene indicata come area condominiale (vedi allegati I, G ed L1).

L'area individuata catastalmente con il n° di part. 564 del fg. 13 (all. I) che sulla planimetria catastale della part. 563 sub. 1, viene indicata come "area di esclusiva proprietà del piano terra" risulta ancora intestata a Forcella Gabriele (vedi all. L).

Nell'atto di compravendita del 16/06/2007 n° di Rep.77334/7164 l'area annessa al piano terra non viene catastalmente individuata, mentre sull'atto di compravendita del 15/03/1975 si evince chiaramente che l'area di pertinenza del piano terra è la part. 564 del fg. 13 (vedi all. M).

Ci sono difformità tra lo stato dei luoghi (vedi all C) e la planimetria catastale (vedi all G) esistente e sono:

l'ambiente che sulla planimetria catastale viene indicato come ripostiglio è in realtà un retrocucina, il vano porta tra il retrocucina e la cucina e parte del tramezzo divisorio sono stati eliminati, anche il vano porta tra la sala da pranzo e il corridoio è stato eliminato ed è stata realizzata un'apertura molto più ampia, è stato aggiunto un bagno senza titolo edilizio con accesso dalla camera da letto esposta a sud, i cancelli di accesso sia quello carrabile che quello pedonale non sono sul confine tra l'area di pertinenza del bene e la part. 563 del C.T. ma sono traslati in linea con il muretto che segna il confine tra l'area di proprietà degli esecutati e l'area di pertinenza del primo piano inglobando una parte dell'area condominiale, l'altezza reale interna è m. 2,80 mentre l'altezza catastale è m. 3,00, l'area sottostante la scala esterna è stata chiusa ricavandone un piccolo ambiente, non sono presenti le tettoie e il ripostiglio esterni.

Per aggiornare la situazione occorrerà procedere con la predisposizione del DOCFA e del PREGEO la cui spesa sarà:



-Diritti da versare all'Ufficio del Catasto € 50,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale, € 44,00 per l'estratto in formato digitale del vecchio mappale; € 65,00 per la presentazione del PREGEO;
-Oneri professionali di un tecnico per la redazione e presentazione delle pratiche DOCFA e PREGEO che possono ammontare all'incirca a € 500,00 + IVA + cassa di previdenza.

L'area individuata catastalmente con il n° di part. 564 del fg. 13 (allegati G, I ed L) che sulla planimetria catastale della part. 563 sub. 1, viene indicata come "area di esclusiva proprietà del piano terra" risulta ancora intestata a Forcella Gabriele.

Nell'atto di compravendita del 16/06/2007 n° di Rep.77334/7164 l'area annessa al piano terra non viene catastalmente individuata con un numero di particella.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un normale stato di conservazione ad eccezione di: problemi di umidità sulla parte alta delle pareti della sala da pranzo, della camera da letto esposta a nord-est e nella parte bassa di alcune parti delle pareti esposte a sud-ovest che presentano esfoliazioni del rivestimento pittorico (vedi immagini fotografiche allegate alla lettera B).

PARTI COMUNI

La parte comune al bene esecutato e al sub. 2 della part. 563 è individuata catastalmente al C.T. fg. 13, part. 563 (vedi stralcio fg. di mappa e planimetria catastale del bene allegati alle lettere I e G).
In sede di sopralluogo si è potuto notare che una parte di quest'area è stata inglobata all'interno dell'area recintata a servizio dell'unità pignorata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità è esposta a tutti e quattro i punti cardinali.

L'altezza interna è di m. 2,80.

Secondo il progetto relativo alla Licenza Edilizia n° 831 del 16 settembre 1973 la struttura portante dovrebbe essere tutta in mattoni di laterizio, in sede di sopralluogo è stato riscontrato però l'assenza di muri interni portanti, per cui la struttura potrebbe essere del tipo misto.

La copertura è a falde inclinate con manto di tegole.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato in un unico colore in tutte le camere tranne che nei bagni dove è in ceramica.

Gli infissi esterni sono a doppio vetro, il sistema di oscuramento è del tipo a tapparelle.



Gli infissi interni sono in legno lamellare in buone condizioni.

La volta è piana. L'impianto idrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento e di acqua sanitaria è del tipo autonomo ed è alimentato da una caldaia murale a gas.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'area esterna è in parte pavimentata e in parte a prato con piante ornamentali.

E' dotato di citofono.

I cancelli sia pedonale che carrabile sono in ferro e il secondo è elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai tre debitori (vedi allegati F ed N):

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1975 al 25/08/1980		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giofrè	15/03/1975	445	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Pescara			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Popoli	27/03/1975	213	
Dal 25/08/1980 al 09/12/1993		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coletti	25/08/1980	98780	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	15/09/1980	6111	
Dal 09/12/1993 al 16/07/2007	1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scaccia	09/12/1993	82772	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Pescara	13/12/1993	11617	8727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	23/12/1993	4772	
Dal 16/07/2007 al 20/04/2019	d	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio P. Amicarelli	16/07/2007	77334/7164	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Pescara	26/07/2007	15066	9163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vedi all. 0

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 01/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 13/12/1993
Reg. gen. 11618 - Reg. part. 1581
Importo: € 1,00
Rogante: Notaio G. Scaccia
Data: 10/12/1993
N° repertorio: 82809
Note: L'Ipoteca aveva la durata di 5 anni.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 05/05/1997
Reg. gen. 4739 - Reg. part. 582
Importo: € 1,00
Rogante: Notaio G. Scaccia
Data: 02/05/1997
N° repertorio: 102796
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 26/07/2007
Reg. gen. 15067 - Reg. part. 2934
Quota: 1/1
Importo: € 195.000,00
A favore
Con
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Amicarelli Patrizia
Data: 16/07/2007
N° repertorio: 77335/7165

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobile**
Trascritto a Pescara il 22/10/2018
Reg. gen. 13777 - Reg. part. 9637
Quota: 1/1

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è pari a:

- € 35,00 per la cancellazione della Ipoteca Volontaria trascritta il 13/12/1993 con n° di Reg. gen. 11618 e Reg. part. 1581;
- € 35,00 per la cancellazione della Ipoteca Volontaria trascritta il 26/07/2007 con n° di Reg. gen. 15067 - Reg. part. 2934;
- € 294,00 per la cancellazione del Verbale di Pignoramento trascritto in data 22/10/2018 con n° di Reg. gen. 13777 - Reg. part. 9637.

Vedi allegati O e P.

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Montesilvano è stato adottato con delibera di C.C.n°41/99, modificato con delibera di C.C. n°24/00 ed approvato con delibera di C.C.n° 20/01.

L'area è destinata dal P.R.G. vigente a ZONA B, SOTTOZONA B4 (vedi all. Q), art. 38 delle N.T.A..

L'area su cui insiste il fabbricato è sottoposta a vincolo idrogeologico R.D. n° 3267/1923 (vedi all. Q1).

Nella Carta del rischio da frana è al limite di una zona R2 (rischio medio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Licenza Edilizia n° 831 rilasciata dal Comune di Montesilvano il 16 settembre 1973 (vedi allegati R ed R1).

Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato il 31 luglio 1980 (vedi all. S).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Certificato di conformità dell'impianto elettrico allegato alla lettera T.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (vedi allegati C ed R1).

In sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità che stando a quanto dichiarato dalla



sig.ra N. Giansante durante le operazioni di rilievo erano già presenti al momento dell'ultima compravendita del 2007.

Le difformità riscontrate sono:

la struttura portante interna è differente, nel senso che non è in muratura portante come indicato nel progetto autorizzativo ma potrebbe essere del tipo misto;

il ripostiglio e il cucinino sono stati uniti in unico ambiente;

il muro divisorio tra il tinello e il retrocucina è stato in gran parte ridotto;

è stata chiusa una finestra del tinello;

in un angolo del tinello è stato realizzato un camino che non era previsto nel progetto assentito;

il vano porta che dal corridoio porta al soggiorno è stato eliminato e con esso la maggior parte del muro che divide i due ambienti;

prolungando il lato esterno del fabbricato (lato sud) è stato ricavato un bagno con accesso dalla camera da letto esposta a sud e la parte esterna del muro dista da quello perimetrale all'incirca 3,90 m.;

l'altezza reale interna è di m. 2,80 mentre quella di progetto è m. 3,00.

Le difformità esterne all'abitazione sono le seguenti:

l'area sottostante la scala esterna di accesso all'altra abitazione è stata chiusa ricavandone un piccolo ambiente;

sul muro di confine esposto a sud è stata costruito una sorta di ripostiglio/lavanderia la cui altezza massima è pari a m. 1,97, la struttura portante è in legno e metallo, la copertura è in lamiera e le pareti in pannelli plastici;

in adiacenza a questa corpo è stata realizzata una piccola tettoia con struttura in legno;

sul lato est dell'area esterna è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e metallo e copertura in tegole marsigliesi, che copre una superficie di all'incirca 19 mq., ha un'altezza max di m. 2,57 e la minima di m. 2,10.

Dalla ricerca fatta presso il Comune di Montesilvano non risultano pratiche edilizie che riguardino il muro di sostegno e gli altri muri di recinzione presentate a nome dei vari proprietari del lotto che si sono succeduti.

La parte sinistra della tettoia più grande ossia la parte esposta a nord dista all'incirca m. 8,80 anziché 10 dalla parete finestrata del fabbricato antistante (a nord-est dell'unità pignorata) e tutta la tettoia dista dal muro di confine esposto a nord-est all'incirca m. 2,80.

Sia la distanza dalla parete finestrata del fabbricato antistante posto a nord-ovest dell'unità sia quella dal confine rispettano le distanze minime previste dal P.R.G..

LE N.T.A. del Comune di Montesilvano prevedono una distanza minima inderogabile di 10 m. dalla parete finestrata del fabbricato-antistante e una distanza minima di m. 5 dal confine di proprietà, salvo accordo tra i confinanti.

Detto questo la tettoia va demolita per tutta la parte che non rispetta le distanze minime previste.

Si può derogare alla distanza minima dai confini di proprietà solo in caso di accordo con i proprietari confinanti.

Per la parte che non va oltre le distanze minime bisogna tener presente il limite dell'altezza media di 2,40 m. previste dalle N.T.A. oltre la quale la superficie della tettoia rientra nel calcolo della sup. utile lorda.

La tettoia e il ripostiglio/lavanderia, costruiti a ridosso del muro di sostegno a sud vanno demoliti perché costruiti a ridosso del suddetto muro.

Anche il bagno con accesso dalla camera da letto non può essere sanato, di esso non conosciamo la data di costruzione, sappiamo solo che è successivo al 1980 data del rilascio del Certificato di Abitabilità che attesta la conformità dello stato di fatto alla C.E. rilasciata.

Sull'atto di compravendita del 1975 (vedi all. M) si legge che lì dove adesso sorge il bagno sarebbe stata realizzata una centrale termica con spesa comune alle due unità del fabbricato.

Secondo l'art. 36 e il comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 l'abuso non è sanabile.

Presso gli uffici del Genio Civile di Pescara, utilizzando i dati in possesso, non risulta alcun deposito di



pratiche inerenti il lotto.

Le difformità sanabili sono quelle interne: la differente altezza interna, la diversa struttura del fabbricato e la mancata apertura della finestra all'interno del tinello; la tettoia grande nel caso di accordo con i confinanti e con l'altezza media inferiore a m. 2,40, il sottoscala e i muri di recinzione e di sostegno.

La regolarizzazione degli abusi avviene inoltrando una richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria al Comune di Montesilvano che prevede espressamente il criterio della doppia conformità degli interventi abusivi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione della pratica edilizia.

Il "Permesso di Costruire in Sanatoria" va presentato e ritirato in marca da bollo da € 16,00 pagando i seguenti oneri:

- diritti di Istruttoria € 100,00;
- diritti di Segreteria di € 62,00;
- per modifiche interne i contributi di costruzione a titolo di oblazione sono pari al 10 % del costo di costruzione moltiplicati per due perchè in Sanatoria, conteggiati con computo metrico in base al prezzario regionale con un minimo di € 516,00.

Bisognerà richiedere il rilascio dell'Autorizzazione Sismica in Sanatoria che richiede l'opera del geologo, del progettista strutturale, del progettista architettonico ecc..

Al P.d.C. segue la Segnalazione Certificata di Agibilità per la quale è necessario versare:

- diritti di istruttoria: € 40,00;
- diritti di segreteria: € 20,00;

e deve essere corredata da una serie di documenti, tra cui:

collaudo statico delle strutture;

certificati di conformità degli impianti: elettrico, idrico/sanitario, termico, distribuzione del gas;

certificato energetico dell'immobile;

dichiarazione di aggiornamento catastale.

Si può ipotizzare in maniera indicativa una spesa comprensiva di spese tecniche e diritti amministrativi pari a € 7.000,00 oltre IVA e cassa di previdenza e una spesa di 3.200,00/3.700,00 più IVA per la demolizione delle opere abusive non sanabili.

Non sono compresi gli oneri per la certificazione degli impianti ed eventuali adeguamenti necessari per la loro certificazione.

Se dopo la verifica della struttura questa risultasse inadeguata bisognerà eseguire OPERE DI ADEGUAMENTO con un aggravio di spesa dovuto alla progettazione e direzione dei lavori, nomina dell'impresa esecutrice dei lavori, collaudatore e quant'altro si renderà necessario.

Allo stato attuale tale spesa non è preventivabile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Verro n° 5, piano Terra
Il bene è ubicato in una traversa di via S. Gottardo del Comune di Montesilvano, poco oltre l'incrocio tra la via Vestina e via Togliatti, dista poco più di 3 km. dalla stazione ferroviaria e poco meno dagli uffici del Comune, nelle vicinanze ci sono la Scuola Media "I. Silone", il "Centro Sportivo Trisi" e a poco più di 1 km. una farmacia. L'appartamento fa parte di un fabbricato bifamiliare a due piani, circondato da un'area esterna recintata di proprietà esclusiva dell'unità. L'appartamento è al piano terra ed è costituito da sala da pranzo, tinello con retrocucina, una cameretta, due camere da letto, due disimpegno e due bagni di cui uno realizzato abusivamente e non sanabile. L'appartamento è circondato da un'area esterna la cui superficie è all'incirca 280 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 563, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 563, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 145.281,60

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita, è stato ritenuto giusto operare con il metodo del confronto, individuando beni analoghi e attribuendo il giusto prezzo all'immobile oggetto della perizia in funzione delle sue caratteristiche.

La ricerca rivolta all'individuazione di beni simili tra loro è stata condotta presso agenzie immobiliari operanti nel territorio e siti web.

Si è tenuto anche conto di quanto risulta dalla Banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il comune di Montesilvano nella zona periferica- zone collinari prospicienti il cimitero e tra via Vestina e fiume Saline.

Il più probabile valore di mercato statisticamente accettabile in quanto media di più valori è 950 € al mq.

Tenendo però conto anche degli abusi edilizi riscontrati il valore di mercato più idoneo sembra essere 855,00 € al mq..



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Verro n° 5, piano Terra	169,92 mq	855,00 €/mq	€ 145.281,60	100,00%	€ 145.281,60
Valore di stima:					€ 145.281,60

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 20/05/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Valenzano Carmela



ELENCO ALLEGATI:

- A) Verbale di accettazione incarico C.T.U.;
- B) Immagini fotografiche del bene;
- C) Pianta dello Stato di Fatto e stralcio foglio di mappa con distanze dai confini;
- D) Nota di Trascrizione dell'atto di Compravendita del 26/07/2007, n° di R. G. 15066 e n° di R.P. 9163;
- E) Estratto di matrimonio dei sigg.ri €
- F) certificato di residenza dei sigg.ri /
- G) Planimetria Catastale del C.F. Fg. 13, Part. 563, Sub. 1, del Comune di Montesilvano;
- H) Visura storica per immobile del C.F. Fg. 13, Part. 563, Sub. 1, del Comune di Montesilvano;
- I) Stralcio foglio di mappa catastale n° 13 del Comune di Montesilvano;
- L) Visura per immobile C.T. Fg. 13, Part. 564, del Comune di Montesilvano;
- L1) Visura per immobile C.T. Fg. 13, Part. 563, del Comune di Montesilvano;
- M) Atto di compravendita del 15/03/1975 con n° di Rep. 445;
- N) Ricerca trascrizione contratti di locazione o di comodato dell'unità immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara;
- O) Elenco sintetico delle Trascrizioni e Iscrizioni del C.F. Fg. 13, Part. 563, Sub. 1, del Comune di Montesilvano;
- P) Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobile del 22/10/2018, Reg. gen. 13777 - Reg. part. 9637;
- Q) Stralcio P.R.G. e N.T.A. del Comune di Montesilvano;
- Q1) Stralcio Tavola dei Vincoli del Comune di Montesilvano;
- R) Licenza Edilizia n° 831 del 16 settembre 1973, Estensione della L.E.;
- R1) Progetto Autorizzato con L.E. n° 831 del 16 settembre 1973;
- S) Certificato di Abitabilità del 31 luglio 1980;



T) Certificato di conformità dell'impianto elettrico;

U) Verbali di sopralluogo dell'unità immobiliari datati 9 aprile e 7 maggio 2019.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Verro n° 5, piano Terra
Il bene è ubicato in una traversa di via S. Gottardo del Comune di Montesilvano, poco oltre l'incrocio tra la via Vestina e via Togliatti, dista poco più di 3 km. dalla stazione ferroviaria e poco meno dagli uffici del Comune, nelle vicinanze ci sono la Scuola Media "I. Silone", il "Centro Sportivo Trisi" e a poco più di 1 km. una farmacia.

L'appartamento fa parte di un fabbricato bifamiliare a due piani, circondato da un'area esterna recintata di proprietà esclusiva dell'unità.

L'appartamento è ubicato al piano terra ed è costituito da sala da pranzo, tinello con retrocucina, una cameretta, due camere da letto, due disimpegni e due bagni di cui uno realizzato abusivamente e non sanabile.

L'abitazione è circondata da un'area esterna la cui superficie è all'incirca 280 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 563, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 563, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usúfrutto (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Montesilvano è stato adottato con delibera di C.C.n°41/99, modificato con delibera di C.C. n°24/00 ed approvato con delibera di C.C.n° 20/01.

L'area è destinata dal P.R.G. vigente a ZONA B, SOTTOZONA B4 (vedi all. Q), art. 38 delle N.T.A.. L'area su cui insiste il fabbricato è sottoposta a vincolo idrogeologico R.D. n° 3267/1923 (vedi all. Q1). Nella Carta del rischio da frana è al limite di una zona R2 (rischio medio).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 296/2018 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Verro n° 5, piano Terra		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 563, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 563, Qualità Ente Urbano	Superficie	169,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un normale stato di conservazione ad eccezione di: problemi di umidità sulla parte alta delle pareti della sala da pranzo, della camera da letto esposta a nord-est e nella parte bassa di alcune parti delle pareti esposte a sud-ovest che presentano sfoliazioni del rivestimento pittorico (vedi immagini fotografiche allegate alla lettera B).		
Descrizione:	Il bene è ubicato in una traversa di via S. Gottardo del Comune di Montesilvano, poco oltre l'incrocio tra la via Vestina e via Togliatti, dista poco più di 3 km. dalla stazione ferroviaria e poco meno dagli uffici del Comune, nelle vicinanze ci sono la Scuola Media "I. Silone", il "Centro Sportivo Trisi" e a poco più di 1 km. una farmacia. L'appartamento fa parte di un fabbricato bifamiliare a due piani, circondato da un'area esterna recintata di proprietà esclusiva dell'unità. L'appartamento è ubicato al piano terra ed è costituito da sala da pranzo, tinello con retrocucina, una cameretta, due camere da letto, due disimpegno e due bagni di cui uno realizzato abusivamente e non sanabile. L'appartamento è circondato da un'area esterna la cui superficie è all'incirca 280 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai tre debitori (vedi allegati F ed N)		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 13/12/1993
Reg. gen. 11618 - Reg. part. 1581
Importo: € 1,00
Rogante: Notaio G. Scaccia
Data: 10/12/1993
N° repertorio: 82809
Note: L'Ipoteca aveva la durata di 5 anni.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 26/07/2007
Reg. gen. 15067 - Reg. part. 2934
Quota: 1/1
Importo: € 195.000,00
A favore
Contro
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Amicarelli Patrizia
Data: 16/07/2007
N° repertorio: 77335/7165

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobile**
Trascritto a Pescara il 22/10/2018
Reg. gen. 13777 - Reg. part. 9637
Quota: 1/1
A favore



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it