
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Basile Virgilio, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2018 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.934,59	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

In data 20/09/2018, il sottoscritto Arch. Basile Virgilio, con studio in Via Genova, 98 - 65122 - Pescara (PE), email virbax1@virgilio.it, PEC virgilio.basile@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2018 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 Collecervino (PE) - Viale Abruzzo, 11, piano T/1° (Coord. Geografiche: 42.444449 -14.045075)

DESCRIZIONE

Piena proprietà di abitazione al piano primo con ingresso da vano scala comune, composto da: ingresso-corridoio, due camere, bagno, sala da pranzo, cucina e ripostiglio oltre a due balconi perimetrali. Al piano terra n° 2 locali di sgombero di cui uno utilizzato a garage e l'altro a piccola taverna, con diritti su corte comune circostante.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Viale Abruzzo, 11, piano T/1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Tuttavia la certificazione notarile rilasciata in data 05/04/2018 dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, risulta mancante della prevista documentazione catastale, sebbene la stessa sia elencata in detta certificazione notarile. Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il soggetto esecutato xxxxxxxxxxxx è deceduto in data 29/01/2018, successiva quindi al pignoramento. A seguito di denuncia di successione n°4394.1/2018, sono diventati titolari dell'immobile pignorato ciascuno per 1/2, il coniuge xxxxxxxxxxxx e il figlio xxxxxxxxxxxx

CONFINI

l'immobile, circondato da aree cortilizie in comproprietà con xxxxxxxx, confina al piano terra con altra u.i. di proprietà di xxxxxxxx, a nord con proprietà xxxxxxxx, ad ovest con proprietà xxxxxxxx e a sud con Viale Abruzzo da cui si accede.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,18 mq	28,88 mq	1,00	28,88 mq	2,20 m	terra
Locale di deposito	21,32 mq	25,62 mq	1,00	25,62 mq	2,20 m	terra
Abitazione	83,63 mq	104,85 mq	1,00	104,85 mq	2,95 m	primo
Loggia	8,10 mq	8,20 mq	0,40	3,28 mq	2,95 m	primo
Balcone scoperto	12,76 mq	12,90 mq	0,25	3,23 mq	2,95 m	primo
Totale superficie convenzionale:				165,86 mq		
Incidenza condominiale:				25,19	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La percentuale di incidenza sull'immobile dei beni comuni non censibili riferibili al condominio, incrementano la superficie in una percentuale che, non essendo desumibile dalle schede di accatastamento consultate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara, è determinata come segue:- VANO SCALA COMUNE AD ALTRA U.I. della superficie convenzionale di mq 13,50;- EX CENTRALE TERMICA AL PIANO TERRA LATO NORD-OVEST della superficie convenzionale di mq 1,96;- ORTO RETROSTANTE E DISTACCHI CON ALTRE PROPRIETA' della superficie convenzionale di mq 68,04. La superficie convenzionale complessiva pari a mq 83,55, la cui quota di proprietà attribuibile al bene pignorato è pari a $mq\ 83,55/2 = mq\ 41,78$, incide sull'intero immobile in cui esso è ricompreso in una percentuale pari al 25,19%

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1975 al 26/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 736, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 VANI Superficie catastale 133 mq Rendita € 266,49 Piano T/1
Dal 26/07/1999 al 29/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 736, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. VANI 6 Superficie catastale 133 mq Rendita € 266,49 Piano T/1
Dal 29/01/2018 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 736, Sub. 1

		Categoria A3 Cl.1, Cons. vani 6 Superficie catastale 133 mq Rendita € 266,49 Piano T/1
--	--	--

Esiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	736	1		A3	1	6 vani	mq 133	266,49	T/1°	alla corte comune part.736	

Corrispondenza catastale Come verificato nel corso dell'accesso, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa. Al momento del pignoramento esisteva congruenza tra il soggetto esecutato xxxxxxxxx e la titolarità dei diritti reali sul bene pignorato. Il soggetto esecutato xxxxxxxxx è deceduto in data 29/01/2018, successivamente quindi al pignoramento. A seguito di denuncia di successione n°4394.1/2018, sono diventati titolari dell'immobile pignorato ciascuno per 1/2, il coniuge xxxxxxxx e il figlio xxxxxxxxxx.

PATTI

l'immobile risulta direttamente occupato dai titolari sig.ra xxxxxxxxxx e il proprio figlio xxxxxxxxx.

STATO CONSERVATIVO

L'U.I. oggetto di pignoramento risulta internamente in buone condizioni, mentre le parti esterne risultano attualmente in condizioni sufficientemente accettabili, non essendo interamente verniciate.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni dell'immobile il vano scala comune, la centrale termica al piano terra lato nord-ovest e l'orto retrostante con i relativi distacchi con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile sito al piano primo di una palazzina costruita a metà degli anni '70 risulta in buone condizioni statiche, non presentando lesioni o dissesti visibili. La struttura portante è in muratura di mattoni pieni con solai in laterocemento e tramezzature con laterizi forati All'U.I vi si accede da vano scala comune privo di ascensore. L'immobile avente un'altezza netta interna di mt 2,95 si compone, al piano primo, di un ingresso-corridoio, due camere, bagno, sala da pranzo, cucina e ripostiglio oltre a due balconi perimetrali; al piano terra di n° 2 locali di sgombero di cui uno utilizzato a garage e l'altro a piccola taverna. La porta di ingresso all'immobile è di tipo normale le pareti interne intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio e avvolgibili in plastica. Le pavimentazioni interne di tutti gli ambienti del piano primo sono realizzate con marmettoni di colore scuro. La pavimentazione del bagno è realizzata con piastrelle in ceramica/gres così come i rivestimenti delle pareti. I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres e delimitati da parapetto in ferro. Il paramento esterno del fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare in questione, è interamente intonacato e tinteggiato solamente nella facciata anteriore. I locali posti al piano terra, la cui altezza netta interna è pari a m 2,20 risultano pavimentati con piastrelle di grès con l'accesso dal vano scala e, dalla strada, attraverso una porta esterna munita di serranda in ferro. Il tetto è a falde inclinate con sovrastante manto di copertura in tegole. L'U.I., risulta dotata di impianto elettrico ed idrotermosanitario autonomo funzionanti. Per tutti gli impianti non è stata fornita la pertinente certificazione ai sensi della vigente normativa (D.M. 37/2008). Ai sensi di quanto previsto dal D.L. n° 63/2013, che prevede tra le condizioni contrattuali in caso di trasferimento o vendita della unità immobiliare l'inserimento di apposita clausola con la quale l'acquirente da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato prestazione energetica dell'edificio (APE), si precisa che non è stato possibile acquisire le dovute informazioni per la redazione dello specifico attestato e né sono state rinvenute certificazioni energetiche in precedenza rilasciate ai sensi D.L.vo 19/08/2005, n°192 e s.m.i. Pertanto la redazione di tale specifico attestato (APE), dovrà essere rinviata al momento della stipula dell'atto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come accertato sopralluogo l'appartamento risulta abitato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1975 al 29/01/2018	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA	25/07/1975	20399	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UFFICIO REGISTRO PESCARA	07/08/1975	4197	3745	
Dal 29/01/2018 al 05/04/2018	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		29/01/2018		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	U.U. Pescara	25/07/2018	1249	9990

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Successivamente alla data del pignoramento e a seguito del decesso dell'esecutato xxxxxxxx avvenuto il 29/01/2018, sono diventati titolari dell'immobile pignorato, giusta denuncia di successione sopraripartata:- il coniuge xxxxxxxx nata a Loreto Aprutino il 06/07/1953 C.F. xxxxxxxx proprietaria per 1/2;- il figlio xxxxxxxx, nato a Penne il 16/06/1985, C.F. xxxxxxxx, proprietario per 1/2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PESCARA aggiornate al 05/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GRANZIA A MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ANCONA il 04/09/2009
 Reg. gen. 14850 - Reg. part. 3776
 Quota: INTERA
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: AMELIA AMORESANO
 Data: 03/09/2009
 N° repertorio: 264
 N° raccolta: 207

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
 Trascritto a PESCARA il 05/02/2018
 Reg. gen. 1502 - Reg. part. 1071

Quota: INTERO
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è desunto che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del verbale di pignoramento immobiliare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: - Ipoteca volontaria € 35,00 - Ipoteca giudiziale € 35 + € 59 + €(200.000,00 x 0,50%). Pertanto in relazione alle formalità da cancellare, l'importo totale risulta essere pari a € 1.129,00.



NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato ricade nel vigente PRG del comune di Collecervino in "Zona C3 Aree urbane di recente edificazione", specificatamente normato dall'art. 33 delle NTA che testualmente recita: "ART.33 - AREE URBANE DI RECENTE EDIFICAZIONE (C3)33.1 - Le aree urbane di recente edificazione sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav. n.° 4, con la relativa campitura di cui all'art. 19.33.2. - Le aree urbane di recente edificazione (C3), sono quelle già completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Gli edifici esistenti all'atto di adozione del presente Piano Particolareggiato potranno conservare le altezze, i volumi e le destinazioni d'uso in atto, anche se in contrasto con le presenti norme. Le particelle di terreno sulle quali insistono gli edifici, nonché quelle confinanti, rimangono asservite alla costruzione esistente nella misura necessaria a giustificare la presenza secondo gli indici urbanistici ed edilizi di zona previsti dal presente Piano Particolareggiato, indipendentemente da ogni frazionamento o passaggio di proprietà.33.3 - L'attuazione delle aree urbane di recente edificazione (C3), avviene per intervento diretto singolo da parte dei richiedenti, tramite rilascio di concessione o autorizzazione edilizia, onerosa, nei casi previsti dalle Leggi Statali e Regionali.33.4 - Nelle aree urbane di recente edificazione (C3), ai sensi delle presenti norme sono ammessi i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria (art.5); - manutenzione straordinaria (art.6); - restauro e risanamento conservativo con adeguamento igienico ed edilizio (art.7); - ristrutturazione edilizia (art.8); - demolizione (art.9); - edificazione (art.10); - ampliamento (art.11); - opere interne (art.12); - modifiche dello stato dei luoghi (art.13); - opere infrastrutturali diffuse (art.14); - modifiche della destinazione d'uso edilizia (art.16); - modifiche della destinazione d'uso funzionale (art.17).33.5 - Nelle zone parzialmente edificate (C3), sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - (A) abitazioni di ogni tipo, con relative pertinenze ed accessori;(B)uffici e studi privati, con relative pertinenze ed accessori;(C)negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi, con relative pertinenze ed accessori;(D)laboratori per arti e mestieri, con relative pertinenze ed accessori;(E)locali per attività artigianali di servizio, con relative pertinenze ed accessori;(F)istituti di credito, cambio ed assicurazione, con relative pertinenze ed accessori;(G)autorimesse;(H)cinematografi, sale per concerti e spettacoli, con relative pertinenze ed accessori.In generale, dalle aree urbane di recente edificazione (C3), sono escluse tutte le destinazioni espressamente elencate all'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.33.6 - Gli interventi nelle aree urbane di recente edificazione (C3), dovranno essere proposti nel rispetto dei seguenti indici urbanistici e prescrizioni edilizie:•lotto minimo d'intervento (LM) mq. 500;•indice fondiario (IF) 1 mc./mq.;•rapporto di copertura (Q) 0,40 mq./mq.;•altezza massima (H) ml. 10,50;•parcheggi (P) mq.1/10 mc. (un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione);•distanze dai confini (DC) ml. 5,00; è consentita la costruzione sul confine o anche a distanza minore di ml. 5,00, previo accordo tra le parti interessate;•distanze minima tra pareti di edifici antistanti (DE) ml. 10,00; tale norma non si applica quando a contrapporsi siano gli spigoli e non le pareti dei fabbricati. Inoltre, la distanza di ml.10,00 tra costruzioni non si applica, quando a contrapporsi, alle pareti del fabbricato principale, siano pareti di edifici adibiti a pertinenze, ricadenti

sullo stesso lotto o in quelli contermini.;•distanze dalle strade (DS) :ml.5.00 per strade di larghezza inferiore o pari a ml. 7.00;ml.7.50 per strade di larghezza superiore ml. 7.00 ed inferiori a ml. 15.00;ml.10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00. Sul lato prospiciente le strade e gli spazi pubblici è ammessa l'edificazione in allineamento con gli edifici esistenti.33.7 - Limitatamente agli interventi di ristrutturazione, e/o ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, è ammessa la sopraelevazione dei fabbricati, nel rispetto degli indici di cui sopra, sul perimetro esistente, anche se quest'ultimo è posto ad una distanza inferiore a ml. 5.00 dai confini di proprietà. Resta, comunque inderogabile la distanza di ml. 1.50 dai confini di proprietà e/o ml. 3.00 dai fabbricati prospicienti, così come previsto dalle norme del Codice Civile.33.8 - Per tutti gli edifici esistenti e ricadenti all'interno delle aree urbane di recente edificazione (C3), che alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, hanno un lotto di pertinenza, inferiore a mq. 500 o che hanno una volumetria superiore a quanto previsto dalle presenti norme per il lotto di pertinenza, è ammesso un ampliamento, "una tantum", pari al 30% della superficie utile del fabbricato esistente, e comunque non eccedente mq.30 di superficie utile, calcolata ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale in vigore. La presente norma non si applica quando l'area di pertinenza dei fabbricati esistenti risulti frazionata per passaggi di proprietà, successivamente alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, né quando il possessore del fabbricato è anche proprietario di terreni confinanti con quello su cui insiste l'edificio e ricadenti nella zona (C3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato principale in cui è ricompresa l'U.I. oggetto di stima risulta realizzato in forza della Licenza Edilizia n° 1395 del 05/05/1970 ed allegato al presente elaborato.

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.

Così come accertato sopralluogo l'immobile risulta corrispondente agli elaborati progettuali visionati preso il comune di Collecervino e alla planimetria catastale in atti, ad eccezione di un modesto ampliamento di mq(4,40 x 0,60)= 2,64 del balcone lato nord-ovest, che funge anche da copertura alla sottostante Centrale termica comune ad altra U.I., entrambi non autorizzati dal titolo edilizio sopracitato. In via generale va evidenziato che Il D.P.R.380/01-art. 36, subordina il rilascio della sanatoria alla conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso sia a quello della presentazione della domanda. E' stato accertato presso l'Ufficio competente del comune di Collecervino che, per tale ampliamento abusivamente realizzato, non risulta inoltrata alcuna domanda di sanatoria edilizia. Qualora tale locale ed il sovrastante balcone volessero formare in futuro oggetto di richiesta di sanatoria edilizia, si dovrà valutare preventivamente il rispetto delle distanze dai confini che, essendo inferiore a quanto previsto dalle vigenti normative, obbligherebbe il proprietario alla demolizione dei manufatti, a condizione che non si arrechi pregiudizio alla statica dell'intero fabbricato. Nel caso la sanatoria possa conseguirsi in deroga alle distanze dai confini e mediante specifico accordo con i rispettivi confinanti, i costi da

sostenere per l'intera procedura, (oneri concessori, professionali, sanzioni (determinate ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01) e diritti amministrativi), ammontano presumibilmente ad € 3.500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Condominio non costituito, pertanto non risultano oneri condominiali a carico dell'esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Viale Abruzzo, 11, piano T/1° Piena proprietà di abitazione al piano primo con ingresso da vano scala comune, composto da: ingresso-corridoio, due camere, bagno, sala da pranzo, cucina e ripostiglio oltre a due balconi perimetrali. Al piano terra n° 2 locali di sgombero di cui uno utilizzato a garage e l'altro a piccola taverna, con diritti su corte comune circostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 736, Sub. 1, Categoria A3, Graffato alla corte comune part.736L l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 111.502,68 La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima è stata sviluppata, presso agenzie immobiliari una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Si è preso altresì a riferimento e confronto i prezzi indicativi forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio e riferiti al 1° semestre 2018 che, per la tipologia in esame "Abitazioni di tipo economico", prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 490,00 ed €/mq 720,00. Tale valore, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui l'immobile ricade, servita dalle vie di comunicazione e dalla discreta qualità ambientale, tenuto altresì conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, del livello di piano, dell'esposizione e degli affacci nonché del grado di finitura, può essere corretto applicando i coefficienti di merito di cui alla TCM 3.1.1 del luglio 2008. Il giusto valore unitario così determinato, può assumersi pari a € 537,00 al mq. Al valore complessivo determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale, vanno detratti i costi di regolarizzazione edilizia stimati in € 3.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Collecervino (PE) - Viale Abruzzo, 11,	207,64 mq	537,00 €/mq	€ 111.502,68	100,00	€ 111.502,68

piano T/1°						
					Valore di stima:	€ 111.502,68

Valore di stima: € 111.502,68 Deprezzamento del 3,20 %

Valore finale di stima: € 107.934,59



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si segnalano riserve o particolarità.

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 20/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Basile Virgilio

ELENCO ALLEGATI:

1. N° 1 Altri allegati - Licenza Edilizia n°1395 del 05/05/1970 (Aggiornamento al 13/11/2018)
2. N° 3 Tavola del progetto - progetto assentito con L.E n°1395 del 05/05/1970 (Aggiornamento al 13/11/2018)
3. N° 1 Estratti di mappa - FG. 29 part.736 (Aggiornamento al 08/10/2018)
4. N° 1 Planimetrie catastali - Fg.29 part.736 sub. 1 (Aggiornamento al 04/10/2018)
5. N° 1 Visure e schede catastali - visura storica FG.29 part.736 sub.1
6. N° 1 Altri allegati - Verbale inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 09/10/2018)
7. N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 10/10/2018)
8. N° 1 Ortofoto - stralcio Google Maps (Aggiornamento al 23/10/2018)
9. N° 12 Fotografie (Aggiornamento al 09/10/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Viale Abruzzo, 11, piano T/1° Piena proprietà di abitazione al piano primo con ingresso da vano scala comune, composto da: ingresso-corridoio, due camere, bagno, sala da pranzo, cucina e ripostiglio oltre a due balconi perimetrali. Al piano terra n° 2 locali di sgombero di cui uno utilizzato a garage e l'altro a piccola taverna, con diritti su corte comune circostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 736, Sub. 1, Categoria A3, Graffato alla corte comune part.736

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

Destinazione urbanistica: Il Fabbricato ricade nel vigente PRG del comune di Collecervino in "Zona C3 Aree urbane di recente edificazione", specificatamente normato dall'art. 33 delle NTA che testualmente recita: "ART.33 - AREE URBANE DI RECENTE EDIFICAZIONE (C3) 33.1 - Le aree urbane di recente edificazione sono quelle evidenziate sull'elaborato grafico Tav. n.° 4, con la relativa campitura di cui all'art. 19. 33.2. - Le aree urbane di recente edificazione (C3), sono quelle già completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Gli edifici esistenti all'atto di adozione del presente Piano Particolareggiato potranno conservare le altezze, i volumi e le destinazioni d'uso in atto, anche se in contrasto con le presenti norme. Le particelle di terreno sulle quali insistono gli edifici, nonché quelle confinanti, rimangono asservite alla costruzione esistente nella misura necessaria a giustificarne la presenza secondo gli indici urbanistici ed edilizi di zona previsti dal presente Piano Particolareggiato, indipendentemente da ogni frazionamento o passaggio di proprietà. 33.3 - L'attuazione delle aree urbane di recente edificazione (C3), avviene per intervento diretto singolo da parte dei richiedenti, tramite rilascio di concessione o autorizzazione edilizia, onerosa, nei casi previsti dalle Leggi Statali e Regionali. 33.4 - Nelle aree urbane di recente edificazione (C3), ai sensi delle presenti norme sono ammessi i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria (art.5); - manutenzione straordinaria (art.6); - restauro e risanamento conservativo con adeguamento igienico ed edilizio (art.7); - ristrutturazione edilizia (art.8); - demolizione (art.9); - edificazione (art.10); - ampliamento (art.11); - opere interne (art.12); - modifiche dello stato dei luoghi (art.13); - opere infrastrutturali diffuse (art.14); - modifiche della destinazione d'uso edilizia (art.16); - modifiche della destinazione d'uso funzionale (art.17). 33.5 - Nelle zone parzialmente edificate (C3), sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - (A) abitazioni di ogni tipo, con relative pertinenze ed accessori; (B) uffici e studi privati, con relative pertinenze ed accessori; (C) negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi, con relative pertinenze ed accessori; (D) laboratori per arti e mestieri, con relative pertinenze ed accessori; (E) locali per attività artigianali di servizio, con relative pertinenze ed accessori; (F) istituti di credito, cambio ed assicurazione, con relative pertinenze ed accessori; (G) autorimesse; (H) cinematografi, sale per concerti e spettacoli, con relative pertinenze ed accessori. In generale, dalle aree urbane di recente edificazione (C3), sono escluse tutte le destinazioni espressamente elencate all'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente. 33.6 - Gli interventi nelle aree urbane di recente edificazione (C3), dovranno essere proposti nel rispetto dei seguenti indici urbanistici e prescrizioni edilizie: •lotto minimo d'intervento (LM) mq. 500; •indice fondiario (IF) 1 mc./mq.; •rapporto di copertura (Q) 0,40 mq./mq.; •altezza massima (H) ml. 10,50; •parcheggi (P) mq.1/10 mc. (un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione); •distanze dai confini (DC) ml. 5.00; è consentita la costruzione sul confine o anche a distanza minore di ml. 5.00, previo accordo tra le parti interessate; •distanze minima tra pareti di edifici antistanti (DE) ml. 10.00; tale norma non si applica quando a contrapporsi siano gli spigoli e non le pareti dei fabbricati. Inoltre, la distanza di ml.10.00 tra costruzioni non si applica, quando a contrapporsi, alle pareti del fabbricato principale, siano pareti di edifici adibiti a pertinenze, ricadenti sullo stesso lotto o in quelli contermini.; •distanze dalle strade

(DS) : ml.5.00 per strade di larghezza inferiore o pari a ml. 7.00; ml.7.50 per strade di larghezza superiore ml. 7.00 ed inferiori a ml. 15.00; ml.10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00. Sul lato prospiciente le strade e gli spazi pubblici è ammessa l'edificazione in allineamento con gli edifici esistenti. 33.7 - Limitatamente agli interventi di ristrutturazione, e/o ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, è ammessa la sopraelevazione dei fabbricati, nel rispetto degli indici di cui sopra, sul perimetro esistente, anche se quest'ultimo è posto ad una distanza inferiore a ml. 5.00 dai confini di proprietà. Resta, comunque inderogabile la distanza di ml. 1.50 dai confini di proprietà e/o ml. 3.00 dai fabbricati prospicienti, così come previsto dalle norme del Codice Civile. 33.8 - Per tutti gli edifici esistenti e ricadenti all'interno delle aree urbane di recente edificazione (C3), che alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, hanno un lotto di pertinenza, inferiore a mq. 500 o che hanno una volumetria superiore a quanto previsto dalle presenti norme per il lotto di pertinenza, e' ammesso un ampliamento, "una tantum", pari al 30% della superficie utile del fabbricato esistente, e comunque non eccedente mq.30 di superficie utile, calcolata ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale in vigore. La presente norma non si applica quando l'area di pertinenza dei fabbricati esistenti risulti frazionata per passaggi di proprietà, successivamente alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato, né quando il possessore del fabbricato è anche proprietario di terreni confinanti con quello su cui insiste l'edificio e ricadenti nella zona (C3).

Prezzo base d'asta: € 107.934,59

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.934,59

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Collecervino (PE) - Viale Abruzzo, 11, piano T/1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 736, Sub. 1, Categoria A3, Graffato alla corte comune part.736	Superficie	207,64 mq
Stato conservativo:	L'U.I. oggetto di pignoramento risulta internamente in buone condizioni, mentre le parti esterne risultano attualmente in condizioni sufficientemente accettabili, non essendo interamente verniciate.		
Descrizione:	Piena proprietà di abitazione al piano primo con ingresso da vano scala comune, composto da: ingresso-corridoio, due camere, bagno, sala da pranzo, cucina e ripostiglio oltre a due balconi perimetrali. Al piano terra n° 2 locali di sgombero di cui uno utilizzato a garage e l'altro a piccola taverna, con diritti su corte comune circostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come accertato sopralluogo l'appartamento risulta abitato dagli esecutati		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GRANZIA A MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 04/09/2009

Reg. gen. 14850 - Reg. part. 3776

Quota: INTERA

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: AMELIA AMORESANO

Data: 03/09/2009

N° repertorio: 264

N° raccolta: 207



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 05/02/2018

Reg. gen. 1502 - Reg. part. 1071

Quota: INTERO

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

