

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pelusi Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Chieti n 21, interno 17, piano 4.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle Santo Spirito n 21, piano T-1-2.....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	14
Patti.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	21
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Riepilogo bando d'asta .....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2022 del R.G.E.....	26
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 51.121,12</b> .....	27
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 428.128,46</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Chieti n 21, interno 17, piano 4.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle Santo Spirito n 21, piano T-1-2.....	29



All'udienza del 26/07/2022, il sottoscritto Geom. Pelusi Edoardo, con studio in Via Raffaello Sanzio, 57 - 65127 - Pescara (PE), email studiopelusi@gmail.com, PEC edoardo.pelusi@geopec.it, Tel. 085 4715042, Fax 085 4715042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Chieti n 21, interno 17, piano 4
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle Santo Spirito n 21, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CHIETI N 21, INTERNO 17, PIANO 4**

Diritto di proprietà per 1/3 di appartamento ubicato al piano quarto di un fabbricato di civile abitazione sito a Pescara in via Chieti n 21.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 3 camere da letto, bagno e balcone perimetrale per una superficie complessiva di mq 118.

Il fabbricato è ubicato in zona centrale e direzionale caratterizzata da strutture edilizie multipiano con alta densità abitativa. Nell'intorno sono presenti le principali strutture pubbliche ed i servizi fondamentali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SANTO SPIRITO N 21, PIANO T-1-2**

Diritti di proprietà per 4/6 di Villa a tre livelli fuori terra con ampi spazi esterni pavimentati, destinati a parcheggio e a percorsi pedonali, oltre a spazi destinati a verde.

L'immobile è composto da:

- piano terra costituito da appartamento censito con il sub 2 e composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, cantina, camera da letto, bagno con antibagno e ripostiglio. Si evidenzia che la scala di collegamento al piano primo, interna all'unità, risulta demolita senza autorizzazione edilizia. Il collegamento del piano terra con i piani superiori è garantito unicamente da scala esterna.

Al piano terra sono presenti locali accessori destinati a garage, depositi e vani tecnici, accessibili dall'area esterna e censiti con i subalterni 3,4,5 e 6;

- piano primo composto da unità residenziale con accesso da scala esterna posteriore costituita da ingresso, bagno, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, studio, n 3 camere da letto, n 2 bagni, n 4 balconi e scala interna ed esterna di collegamento al piano superiore;

- piano secondo-sottotetto composto da doppio ingresso, da scala esterna e da scala interna, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 camere da letto, bagno e terrazzi: i vani risultano al grezzo, non rifiniti.

L'immobile è ubicato in zona periferica, collinare e panoramica con vista mare e monti: l'area circostante è caratterizzata da strutture edilizie unifamiliari e bifamiliari con bassa densità abitativa. L'immobile è distante dai principali servizi ma risulta ben collegata al centro cittadino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Chieti n 21, interno 17, piano 4

## 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:

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

L'esecutato è vedovo.

## CONFINI

L'immobile confina con via Chieti, via Pesaro, vano scala condominiale, salvo altri aventi causa.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,20 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	27,00 mq	27,00 mq	0,30	8,10 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Diritto di proprietà per 1/3 di appartamento ubicato al piano quarto di un fabbricato di civile abitazione sito a Pescara in via Chieti n 21.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 3 camere da letto, bagno e balcone perimetrale per una superficie complessiva di mq 118.

Il fabbricato è ubicato in zona centrale e direzionale caratterizzata da strutture edilizie multipiano con alta densità abitativa. Nell'intorno sono presenti le principali strutture pubbliche ed i servizi fondamentali.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1995 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 240, Sub. 20 Categoria A2, Cons. 6 vani Piano 4
Dal 07/05/2008 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 240, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 743,70 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a 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

22	240	20	1	A2	2	6 vani	118 mq	743,7 €	4	
----	-----	----	---	----	---	--------	--------	---------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto rilevato per piccole modifiche interne realizzate. A seguito di sanatoria edilizia sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

### **PRECISAZIONI**

Si evidenzia che, sia nell'atto di Pignoramento che nella trascrizione del Pignoramento, le quote di proprietà dell'esecutato, per l'unità ubicata a Pescara in via Chieti n 21, risultano pari a 4/6, mentre, nella relazione notarile i diritti di proprietà per il predetto immobile sono indicati pari ad 1/3.

Si precisa, inoltre, che non vi è conformità urbanistica: sarà necessario ottenere la sanatoria delle opere difformi con la presentazione di una SCIA in sanatoria, predisporre l'aggiornamento della planimetria catastale e richiedere segnalazione certificata di agibilità, il tutto a cura del futuro aggiudicatario.

Si evidenzia, infine, che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità a seguito di denuncia di successione del 03/04/1995.

### **PATTI**

Non sono presenti contratti di locazione in essere

### **STATO CONSERVATIVO**

Il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare in oggetto si presentano in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

Gli spazi comuni sono costituiti unicamente dal vano scala condominiale

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non sono presenti servitù sull'immobile in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: in c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde inclinate

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne: rivestimento quarzo plastico e rivestimento in klinker

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica, marmettoni e parquet nella zona notte in mediocri condizioni di manutenzione

Pareti interne: intonaco civile

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetro singolo

Scale: in graniglia di marmo

Impianti elettrico-termico-idrico: presenti.

Il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presentano in sufficiente stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1995 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/10/1997	10006	7186
		Registrazione			
Dal 07/05/2008 al 17/06/2022	**** Omissis ****	Rettifica Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	30/05/2010	7411	4394
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescara	07/05/2008	74/76	8

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.

Si evidenzia che non risulta trascritta l'accettazione di eredità a seguito di successione del 03/04/1995.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da titolo  
Iscritto a Pescara il 20/01/2010  
Reg. gen. 1266 - Reg. part. 184  
Importo: € 72.978,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 36.489,43

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 21/04/2022  
Reg. gen. 6410 - Reg. part. 4610  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e della trascrizione del Pignoramento come sopra indicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 783,89 per la trascrizione del verbale di Pignoramento.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato in sottozona B2 del vigente PRG comunale

## 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione: le difformità riscontrate consistono in modifiche dei tramezzi interni e nella variazione delle aperture esterne.

Sarà necessario ottenere la sanatoria delle opere difformi con la presentazione di una SCIA in sanatoria a cura del futuro aggiudicatario: a seguito di sanatoria edilizia sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale e la presentazione della Scagi.

I costi per la regolarizzazione saranno determinati forfettariamente e verranno detratti dal valore finale di stima del bene.

### **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 239,35

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle Santo Spirito n 21, piano T-1-2

### 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)

L'esecutato è vedovo.

### CONFINI

L'immobile confina con proprietà particella 1341, particella 569, strada Colle santo Spirito, salvo altri aventi causa.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT sub 2	149,02 mq	162,80 mq	0,70	113,96 mq	2,48 m	T
Autorimessa sub 5	29,35 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq	2,75 m	T
Locali di deposito sub 3,4 e 5	26,17 mq	37,70 mq	0,50	18,85 mq	2,48 m	T
Abitazione P1 sub 7	189,72 mq	221,68 mq	1,00	221,68 mq	2,70 m	1
Abitazione sottotetto sub 8	133,26 mq	164,00 mq	0,50	82,00 mq	0,00 m	2 sottotetto

Terrazza sottotetto	49,03 mq	49,03 mq	0,20	9,81 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	165,70 mq	165,70 mq	0,15	24,85 mq	0,00 m	1
Cortile	1885,00 mq	1885,00 mq	0,02	37,70 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>526,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>526,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Diritti di proprietà per 4/6 di Villa a tre livelli fuori terra con ampi spazi esterni pavimentati, destinati a parcheggio e a percorsi pedonali, oltre a spazi destinati a verde.

L'immobile è composto da:

- piano terra costituito da appartamento censito con il sub 2 e composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, cantina, camera da letto, bagno con antibagno e ripostiglio. Si evidenzia che la scala di collegamento al piano primo, interna all'unità, risulta demolita senza autorizzazione edilizia. Il collegamento del piano terra con i piani superiori è garantito unicamente da scala esterna.

Al piano terra sono presenti locali accessori destinati a garage, depositi e vani tecnici, accessibili dall'area esterna e censiti con i subalterni 3,4,5 e 6;

- piano primo composto da unità residenziale con accesso da scala esterna posteriore costituita da ingresso, bagno, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, studio, n 3 camere da letto, n 2 bagni, n 4 balconi e scala interna ed esterna di collegamento al piano superiore;

- piano secondo-sottotetto composto da doppio ingresso, da scala esterna e da scala interna, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 camere da letto, bagno e terrazzi: i vani risultano al grezzo, non rifiniti.

L'immobile è ubicato in zona periferica, collinare e panoramica con vista mare e monti: l'area circostante è caratterizzata da strutture edilizie unifamiliari e bifamiliari con bassa densità abitativa.

L'immobile è distante dai principali servizi ma risulta ben collegata al centro cittadino.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1995 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 532, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 29 Rendita € 52,42 Piano T
Dal 03/04/1995 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 532, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Piano 2
Dal 03/04/1995 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 532, Sub. 7 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 10,5
Dal 03/04/1995 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 532, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 10 Piano T
Dal 03/04/1995 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 532, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Piano T
Dal 03/04/1995 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 532, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 9 mq
Dal 03/04/1995 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 552, Sub. 3, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 22 mq Rendita € 6.409,00 Piano T
Dal 07/05/2008 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 532, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10,5 Superficie catastale 258 mq Rendita € 1.328,59 Piano 1
Dal 07/05/2008 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 532, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 174 mq Rendita € 885,72 Piano 2
Dal 07/05/2008 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 532, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 9 mq Superficie catastale 0 mq Rendita € 46,02 Piano T
Dal 07/05/2008 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 532, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 885,72 Piano T
Dal 07/05/2008 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 532, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 14 mq Rendita € 51,13 Piano T
Dal 07/05/2008 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 532, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 29 Superficie catastale 36 mq

Rendita € 52,42  
Piano T

I titolari catastali corrispondono a 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
	43	532	2		A2	2	7 vani	195 mq	885,72 €	T	
	43	552	3	3	C2	1	17 mq	22 mq	64,09 €	T	
	43	532	4	3	C2	3	9 mq	0 mq	46,02 €	T	
	43	532	5	3	C6	3	29 mq	36 mq	52,42 €	T	
	43	532	6	3	C2	3	10 mq	14 mq	51,13 €	T	
	43	532	7	3	A2	2	10,5 vani	258 mq	1328,59 €	1	
	43	532	8	3	A2	2	7 vani	174 mq	885,72 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Le difformità riscontrate sono relative alle variazioni realizzate al piano terra, per le quali, a seguito di regolarizzazione dovranno essere presentati atti di aggiornamento della documentazione catastale.

## PRECISAZIONI

Si evidenzia che sono presenti difformità edilizie che necessitano di regolarizzazione delle opere realizzate senza autorizzazione edilizia. Sarà necessario il ripristino della scala interna rimossa.

I costi della regolarizzazione vengono determinati forfettariamente e saranno detratti dal valore di stima.

Infine dovrà essere presentata segnalazione certificata di agibilità.

Si evidenzia, infine, che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità a seguito di denuncia di successione del 03/04/1995.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

## PARTI COMUNI

Trattasi di villa

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù in essere.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde con struttura portante in c.a.

Pareti esterne: rivestimento esterno in quarzo plastico

Pareti interne:intonaco civile

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica e parquet nelle zone notte;

Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno con vetro camera

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti

Il fabbricato è riconducibile ad una villa, con ampi spazi esterni destinati a percorsi, aree verdi e parcheggi: si evidenzia che al piano terra, senza autorizzazione edilizia, è stata rimossa la scala di collegamento dal piano terra al piano primo. L'accesso al piano primo è garantito da scala esterna posteriore.

L'edificio presenta finiture di pregio in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Infine si evidenzia che il piano 2-sottotetto non è rifinito, mancano pavimenti, intonaci interni, rivestimenti nei bagni, i sanitari, le tinteggiature e le porte.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e dalla figlia:

.....

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1995 al 07/05/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/04/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	16/10/1997	10006	7186
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pescara	21/04/1997	78/489			
Dal 07/05/2008 al 17/06/2022	**** Omissis ****	<b>Rettifica Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	16/10/1997	10006	7186
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pescara	21/04/1997	78/489			
Dal 08/05/2008 al 17/06/2022	**** Omissis ****	<b>Integrazione Dichiarazione di successione SUB 3</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	08/09/2008	14897	9277
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pescara	08/05/2008	5/77			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si evidenzia, infine, che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità a seguito di denuncia di successione del 03/04/1995.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da titolo  
Iscritto a Pescara il 20/01/2010  
Reg. gen. 1266 - Reg. part. 184  
Importo: € 72.978,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 36.489,43

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 21/04/2022  
Reg. gen. 6410 - Reg. part. 4610  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e della trascrizione del Pignoramento come sopraindicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 783,89 per la trascrizione del verbale di Pignoramento.



L'immobile ricade nel vigente PRG in sottozona C2: Espansione di tipo estensivo.

## 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.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio del Comune di Pescara.

Le ricerche hanno individuato le seguenti autorizzazioni edilizie. Il fabbricato è stato realizzato con iniziale Concessione edilizia n 363/79 del 02.06.1979, prima variante n 319/81 in data 04/02/1981 e seconda variante n. 84 del 21/11/1984. Infine la concessione a sanatoria n 6941/85 del 01/12/2000 a seguito di condono edilizio, i cui grafici allegati rappresentano gli ultimi grafici di progetto approvato per il fabbricato oggetto di esecuzione.

Non è presente il certificato di agibilità.

### *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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione: le difformità riscontrate sono relative al piano terra ove, senza autorizzazione edilizia, è stata rimossa la scala di collegamento dal piano terra al piano primo. L'accesso al piano primo è garantito da scala esterna posteriore. Ai fini della regolarizzazione delle opere difformi sarà necessario il ripristino della scala rimossa.

I costi della regolarizzazione vengono determinati forfettariamente e saranno detratti dal valore di stima.

Infine dovrà essere presentata segnalazione certificata di agibilità.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n 2 lotti così costituiti:

- LOTTO 1 - Diritto di proprietà per 1/3 di appartamento ubicato a Pescara in via Chieti n 21 piano 4°;
- LOTTO 2 - Diritto di proprietà per 4/6 di Villa ubicata a Pescara in Strada Colle Santo Spirito n 21: si precisa che, nonostante il piano terra sia individuabile come unità immobiliare autonoma, essa non può essere venduta separatamente in quanto le opere che hanno realizzato il distacco di detta l'unità sono state realizzate abusivamente su immobile di proprietà dell'esecutato per i diritti di 4/6.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Chieti n 21, interno 17, piano 4  
Diritto di proprietà per 1/3 di appartamento ubicato al piano quarto di un fabbricato di civile abitazione sito a Pescara in via Chieti n 21. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 3 camere da letto, bagno e balcone perimetrale per una superficie complessiva di mq 118. Il fabbricato è ubicato in zona centrale e direzionale caratterizzata da strutture edilizie multipiano con alta densità abitativa. Nell'intorno sono presenti le principali strutture pubbliche ed i servizi fondamentali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 240, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Valore di stima del bene: € 62.356,80  
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.  
Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.  
In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 1100,00 ed e € 1900,00 al mq con un valore medio di €/mq 1500,00.  
Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre dell'anno 2022:  
Per l'anno 2022 - Semestre 1 - Abitazioni civili, si evincono i seguenti dati: per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1750,00 ed un valore massimo di € 2200,00 da cui si desume un valore medio di €/mq 1975,00.  
Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, la tipologia edilizia e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile: pertanto, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo alla media tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 1600,00.  
A tal valore va detratto il costo per la sanatoria delle difformità presenti nell'immobile e la redazione della segnalazione certificata di agibilità. Tale importo presunto, comprensivo dei diritti comunali, delle sanzioni e delle competenze professionali, corrisponde circa ad € 5.000  
Infine viene applicato un coefficiente di riduzione del valore del bene per le effettive possibilità di realizzo trattandosi di una vendita riferita ad una quota non all'intera unità: tale coefficiente riduttivo viene stimato pari al 10% del valore finale del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - via Chieti n 21, interno 17, piano 4	118,10 mq	1.600,00 €/mq	€ 188.960,00	33,00%	€ 62.356,80
				Valore di stima:	€ 62.356,80

Valore di stima: € 62.356,80

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Riduzione del valore del bene per le effettive possibilità di realizzo trattandosi di una vendita riferita ad una quota non all'intera unità	10,00	%

**Valore finale di stima: € 51.121,12**

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 1100,00 ed € 1900,00 al mq con un valore medio di €/mq 1500,00.

Altresi, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre dell'anno 2022:

Per l'anno 2022 - Semestre 1 - Abitazioni civili, si evincono i seguenti dati: per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1750,00 ed un valore massimo di € 2200,00 da cui si desume un valore medio di €/mq 1975,00.

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori



individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, la tipologia edilizia e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile: pertanto, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo alla media tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 1600,00.

A tal valore va detratto il costo per la sanatoria delle difformità presenti nell'immobile e la redazione della segnalazione certificata di agibilità. Tale importo presunto, comprensivo dei diritti comunali, delle sanzioni e delle competenze professionali, corrisponde circa ad € 5.000

Infine viene applicato un coefficiente di riduzione del valore del bene per le effettive possibilità di realizzo trattandosi di una vendita riferita ad una quota non all'intera unità: tale coefficiente riduttivo viene stimato pari al 10% del valore finale del bene.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle Santo Spirito n 21, piano T-1-2

Diritti di proprietà per 4/6 di Villa a tre livelli fuori terra con ampi spazi esterni pavimentati, destinati a parcheggio e a percorsi pedonali, oltre a spazi destinati a verde. L'immobile è composto da: - piano terra costituito da appartamento censito con il sub 2 e composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, cantina, camera da letto, bagno con antibagno e ripostiglio. Si evidenzia che la scala di collegamento al piano primo, interna all'unità, risulta demolita senza autorizzazione edilizia. Il collegamento del piano terra con i piani superiori è garantito unicamente da scala esterna. Al piano terra sono presenti locali accessori destinati a garage, depositi e vani tecnici, accessibili dall'area esterna e censiti con i subalterni 3,4,5 e 6; - piano primo composto da unità residenziale con accesso da scala esterna posteriore costituita da ingresso, bagno, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, studio, n 3 camere da letto, n 2 bagni, n 4 balconi e scala interna ed esterna di collegamento al piano superiore; - piano secondo-sottotetto composto da doppio ingresso, da scala esterna e da scala interna, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 camere da letto, bagno e terrazzi: i vani risultano al grezzo, non rifiniti. L'immobile è ubicato in zona periferica, collinare e panoramica con vista mare e monti: l'area circostante è caratterizzata da strutture edilizie unifamiliari e bifamiliari con bassa densità abitativa. L'immobile è distante dai principali servizi ma risulta ben collegata al centro cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 532, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 43, Part. 552, Sub. 3, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/6)

Valore di stima del bene: € 486.809,40

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle numerose 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.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, a destinazione residenziale, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame e sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:

1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra €/mq 1200,00 ed €/mq 1600,00 con un valore medio di €/mq 1400,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1 semestre 2021

Provincia: PESCARA, Comune: PESCARA

Fascia/zona: Suburbana/- COLLE S.SILVESTRO E ZONE LIMITROFE

da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione Ville e villini con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1100,00 ed un valore massimo di € 1450,00 con un valore medio di €/mq 1275,00.

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, la tipologia edilizia e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile: pertanto, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo alla media tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 1400,00.

A tal valore va detratto il costo per la regolarizzazione dell'immobile e la redazione della segnalazione certificata di agibilità. Tale importo presunto, comprensivo dei diritti comunali, delle sanzioni e delle competenze professionali, corrisponde circa ad € 10.000

Infine viene applicato un coefficiente di riduzione del valore del bene per le effettive possibilità di realizzo trattandosi di una vendita riferita ad una quota non all'intera unità: tale coefficiente riduttivo viene stimato pari al 10% del valore finale del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa Pescara (PE) - Strada Colle Santo Spirito n 21, piano T-1-2	526,85 mq	1.400,00 €/mq	€ 737.590,00	66,00%	€ 486.809,40
				Valore di stima:	€ 486.809,40

Valore di stima: € 486.809,40

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Riduzione del valore del bene per le effettive possibilità di realizzo trattandosi di una vendita riferita ad una quota non all'intera unità	10,00	%

**Valore finale di stima: € 428.128,46**

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle numerose 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.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, a destinazione residenziale, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame e sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:

1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra €/mq 1200,00 ed €/mq 1600,00 con un valore medio di €/mq 1400,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1 semestre 2021

Provincia: PESCARA, Comune: PESCARA

Fascia/zona: Suburbana/- COLLE S.SILVESTRO E ZONE LIMITROFE

da cui si evincono i seguenti dati: per unità a destinazione Ville e villini con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1100,00 ed un valore massimo di € 1450,00 con un valore medio di €/mq 1275,00.

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, la tipologia edilizia e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile: pertanto, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo alla media tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 1400,00.

A tal valore va detratto il costo per la regolarizzazione dell'immobile e la redazione della segnalazione certificata di agibilità. Tale importo presunto, comprensivo dei diritti comunali, delle sanzioni e delle competenze professionali, corrisponde circa ad € 10.000.

Infine viene applicato un coefficiente di riduzione del valore del bene per le effettive possibilità di realizzo trattandosi di una vendita riferita ad una quota non all'intera unità: tale coefficiente riduttivo viene stimato pari al 10% del valore finale del bene.

#### LOTTO 1

Si evidenzia che nell'atto di Pignoramento e nella trascrizione dell'atto sono stati indicati i diritti di proprietà dell'esecutato, per l'unità ubicata a Pescara in via Chieti n 21, pari ad 4/6 mentre nella relazione notarile sono indicati diritti di proprietà pari ad 1/3 per il predetto immobile costituente il Lotto 1.





Si evidenzia, inoltre, che non vi è conformità urbanistica: sarà necessario ottenere la sanatoria delle opere difformi con la presentazione di una SCIA in sanatoria, predisporre aggiornamento della planimetria catastale e richiedere segnalazione certificata di agibilità, il tutto a cura del futuro aggiudicatario.

Si evidenzia, infine, che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità a seguito di denuncia di successione

#### LOTTO 2

Si evidenzia che sono presenti difformità edilizie che necessitano di regolarizzazione delle opere realizzate senza autorizzazione edilizia. Sarà necessario il ripristino della scala interna rimossa.

I costi della regolarizzazione vengono determinati forfettariamente e saranno detratti dal valore di stima.

Infine dovrà essere presentata segnalazione certificata di agibilità.

Si evidenzia, infine, che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità a seguito di denuncia di successione del 03/04/1995.



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 24/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pelusi Edoardo



- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Documentazione catastale LOTTO 1
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Documentazione catastale LOTTO 2
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato cumulativo
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica LOTTO 1
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica LOTTO 2
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Documentazione urbanistica LOTTO 1
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Documentazione urbanistica LOTTO 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - Oneri condominiali LOTTO 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria successiva la pignoramento



**LOTTO 1**

Diritto di proprietà per 1/3 di appartamento ubicato al piano quarto di un fabbricato di civile abitazione sito a Pescara in via Chieti n 21.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 3 camere da letto, bagno e balcone perimetrale per una superficie complessiva di mq 118. Il fabbricato è ubicato in zona centrale e direzionale caratterizzata da strutture edilizie multipiano con alta densità abitativa.

Nell'intorno sono presenti le principali strutture pubbliche ed i servizi fondamentali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 240, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Necessaria regolarizzazione urbanistica delle opere realizzate senza autorizzazione edilizia.

**Prezzo base d'asta: € 51.121,12**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle Santo Spirito n 21, piano T-1-2

Diritti di proprietà per 4/6 di Villa a tre livelli fuori terra con ampi spazi esterni pavimentati, destinati a parcheggio e a percorsi pedonali, oltre a spazi destinati a verde. L'immobile è composto da: - piano terra costituito da appartamento censito con il sub 2 e composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, cantina, camera da letto, bagno con antibagno e ripostiglio. Si evidenzia che la scala di collegamento al piano primo, interna all'unità, risulta demolita senza autorizzazione edilizia. Il collegamento del piano terra con i piani superiori è garantito unicamente da scala esterna. Al piano terra sono presenti locali accessori destinati a garage, depositi e vani tecnici, accessibili dall'area esterna e censiti con i subalterni 3,4,5 e 6; - piano primo composto da unità residenziale con accesso da scala esterna posteriore costituita da ingresso, bagno, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, studio, n 3 camere da letto, n 2 bagni, n 4 balconi e scala interna ed esterna di collegamento al piano superiore; - piano secondo-sottotetto composto da doppio ingresso, da scala esterna e da scala interna, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 camere da letto, bagno e terrazzi: i vani risultano al grezzo, non rifiniti. L'immobile è ubicato in zona periferica, collinare e panoramica con vista mare e monti: l'area circostante è caratterizzata da strutture edilizie unifamiliari e bifamiliari con bassa densità abitativa.

L'immobile è distante dai principali servizi ma risulta ben collegata al centro cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 532, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 43, Part. 552, Sub. 3, Zc. 3,

Categoria C2 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/6)

Necessaria regolarizzazione urbanistica delle opere realizzate senza autorizzazione edilizia.

**Prezzo base d'asta: € 428.128,46**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.121,12**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - via Chieti n 21, interno 17, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 240, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	118,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare in oggetto si presentano in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritto di proprietà per 1/3 di appartamento ubicato al piano quarto di un fabbricato di civile abitazione sito a Pescara in via Chieti n 21. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n 3 camere da letto, bagno e balcone perimetrale per una superficie complessiva di mq 118. Il fabbricato è ubicato in zona centrale e direzionale caratterizzata da strutture edilizie multipiano con alta densità abitativa. Nell'intorno sono presenti le principali strutture pubbliche ed i servizi fondamentali.</p> <p>Necessaria regolarizzazione urbanistica delle opere realizzate senza autorizzazione edilizia.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 428.128,46**

<b>Bene N° 2 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Strada Colle Santo Spirito n 21, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	4/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 532, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 43, Part. 552, Sub. 3, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 43, Part. 532, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	526,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di proprietà per 4/6 di Villa a tre livelli fuori terra con ampi spazi esterni pavimentati, destinati a parcheggio e a percorsi pedonali, oltre a spazi destinati a verde. L'immobile è composto da: - piano terra costituito da appartamento censito con il sub 2 e composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, cantina, camera da letto, bagno con antibagno e ripostiglio. Si evidenzia che la scala di collegamento al piano primo, interna all'unità, risulta demolita senza autorizzazione edilizia. Il collegamento del piano terra con i piani superiori è garantito unicamente da scala esterna. Al piano terra sono presenti locali accessori destinati a garage, depositi e vani tecnici, accessibili dall'area esterna e censiti con i subalterni 3,4,5 e 6; - piano primo composto da unità residenziale con accesso da scala esterna posteriore costituita da ingresso, bagno, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, studio, n 3 camere da letto, n 2 bagni, n 4 balconi e scala interna ed esterna di collegamento al piano superiore; - piano secondo-sottotetto composto da doppio ingresso, da scala esterna e da scala interna, soggiorno, cucina, disimpegno, n 2 camere da letto, bagno e terrazzi: i vani risultano al grezzo, non rifiniti. L'immobile è ubicato in zona periferica, collinare e panoramica con vista mare e monti: l'area circostante è caratterizzata da strutture edilizie unifamiliari e bifamiliari con bassa densità abitativa. L'immobile è distante dai principali servizi ma risulta ben collegata al centro cittadino.</p> <p>Necessaria regolarizzazione urbanistica delle opere realizzate senza autorizzazione edilizia.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore e dalla figlia: DI NISIO Francesco nato a PESCARA (PE) il 22/03/1937 e DI NISIO Paola nata a PESCARA (PE) il 26/11/1967		



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CHIETI N 21, INTERNO 17, PIANO 4**

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 21/04/2022  
Reg. gen. 6410 - Reg. part. 4610  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PESCARA (PE) - STRADA COLLE SANTO SPIRITO N 21, PIANO T-1-2**

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 21/04/2022  
Reg. gen. 6410 - Reg. part. 4610  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

