
TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia del C.T.U. Arch. Amoroso Barbara, nella procedura n. 5/2022 R.G. di Liquidazione Controllata del patrimonio di ██████████



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	5
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	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Procedura 5/2022	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 11.621,06	15



INCARICO

Con nomina del Liquidatore del 05/07/2023, il sottoscritto Arch. Amoroso Barbara, con studio in Via Gran Sasso, 25 - 65010 - Spoltore (PE), email arch.barbara.amoroso@gmail.com, PEC barbara.amoroso@archiworldpec.it, Tel. 339 8145393, veniva nominato C.T.U..

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Lago Vittoria n. 4, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento bilocale ad uso civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel comune di Montesilvano (PE) in via Lago Vittoria n. 4, in zona di espansione e completamento a lato della via Vestina, limitrofa al centro e dotata di servizi.

L'appartamento, accessibile da corte esterna comune attraverso due gradini, è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, due ripostigli, di cui uno ad uso lavanderia ed un disimpegno.

La superficie lorda complessiva del miniappartamento è di circa 55,60 mq con altezza interna di 2,90 m circa.

Sono inoltre di pertinenza e di proprietà esclusiva del presente immobile una porzione di corte esterna pavimentata sul lato via Lago Vittoria, due locali deposito ed un wc, siti in un corpo di fabbrica separato, posto sul lato nord-ovest ed il terreno sul retro con adiacente porzione di corte esterna pavimentata laterale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Lago Vittoria n. 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Relativamente agli immobili oggetto della presente perizia di stima non risulta prodotta in atti la documentazione ex art. 567.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato, appartiene ai seguenti debitori:

- **Carletti Roberto** (Proprietà 2/9)
Codice fiscale: CRLRR157H20I922Q



nonché ai seguenti comproprietari:

- Carletti Patrizio (Proprietà 2/9)
Codice fiscale: CRLPRZ71H10F6461
- Montebello Maria (Proprietà 3/9)
Codice fiscale: MNTMRA31H4119224
- Carletti Cinzia (Proprietà 2/9)
Codice fiscale: CRLCNZ64E59F6461

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

- Carletti Roberto (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione confina sul lato est con altra unità immobiliare, individuata al Catasto al Fg. 5 part. 182 sub. 12 di proprietà di Carletti Roberto e su tutti gli altri lati con corte esterna comune, individuata in Catasto al Fg. 5 part. 182 sub. 15 (bene comune non censibile); salvo altri.

La corte di pertinenza esterna sul lato sud-est, individuata sempre in Catasto al Fg. 5 part. 182 sub. 11, confina sui lati nord e est con corte esterna comune, individuata in Catasto al Fg. 5 part. 182 sub. 15 (bene comune non censibile), sul lato sud con strada pubblica denominata via Lago Vittoria e sul lato ovest con strada privata di accesso al locale garage, individuato al Catasto al Fg. 5 part. 182 sub. 16 di proprietà di Carletti Roberto; salvo altri.

I locali ad uso deposito ed il wc ubicati nel corpo di fabbricato a lato di quello principale e la corte esterna sul retro, individuati sempre dal subalterno 11, confinano:

- a) sul lato nord con altro appezzamento di terreno individuato in Catasto al Fg. 5 part. 1476 di proprietà di [redacted]
 - b) sul lato est altra unità immobiliare, individuata al Catasto al Fg. 5 part. 182 sub. 13 di proprietà di [redacted]
 - c) sul lato sud-est con corte esterna comune, individuata in Catasto al Fg. 5 part. 182 sub. 15 (bene comune non censibile);
 - d) sul lato sud-ovest:
 - in parte con altra unità immobiliare, individuata al Catasto al Fg. 5 part. 182 sub. 17 di proprietà di [redacted];
 - in parte con altra unità immobiliare, individuata al Catasto al Fg. 5 part. 182 sub. 16 di proprietà di [redacted]
 - e) sul lato ovest con altra unità immobiliare individuata in Catasto al Fg. 5 part. 358 di proprietà di [redacted]
- salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,84 mq	55,60 mq	1	55,60 mq	2,90 m	T
Cortile antistante	15,56 mq	16,04 mq	0,10	1,60 mq	0,00 m	T
Locali di deposito sul retro	6,09 mq	8,00 mq	0,15	1,20 mq	2,15 m	T
Terreno sul retro e porzione pavimentata laterale	103,00 mq	110,00 mq	0,02	2,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda i locali deposito si precisa che è stata indicata l'altezza media, e che gli stessi presentano un'altezza minima di 1,80 m circa e massima di circa 2,50 m.

Si precisa che per il calcolo della superficie della corte esterna si è tenuto conto di quanto rilevato graficamente dalla planimetria catastale, non avendo potuto accertare in maniera univoca la perimetrazione della corte, essendo necessario effettuare un rilievo topografico per definire i confini e l'esatta ubicazione dei fabbricati all'interno del lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2005 al 09/11/2015	Carletti Francesco nato ad Atri (TE) il 22/09/1928; c.f. [REDACTED]; proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 182, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/08/2023	Carletti Francesco nato ad Atri (TE) il 22/09/1928; c.f. [REDACTED]; proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 182, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 65 mq ; Totale escluse aree scoperte: 58 mq Rendita € 199,87 Piano T

Dalla visura catastale storica dell'immobile risulta che lo stesso si è costituito a seguito di frazionamento e fusione del 05/12/2005 pratica n. [REDACTED] (n. 23707.1/2005) con variazione e soppressione degli immobili individuati dal Fg. 5 part. 182 subb. 5-6-7-8-9-10.



Alla data di trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [redacted] il titolare catastale del suddetto bene risulta essere il Sig. [redacted] nato ad [redacted] il 22/09/1928, c.f. [redacted] che però non corrisponde al titolare reale, in quanto deceduto in data 02/12/2014.

A seguito di presentazione della denuncia di successione (RG 14659 - RP 9886 del 25/11/2016) la proprietà del presente immobile è pervenuta ai Sigg.ri:

- [redacted] nato il 10/06/1971, [redacted] per la quota di 2/9;
- [redacted] nata il 01/06/1931, [redacted] per la quota di 1/3;
- [redacted] nato il 20/06/1957, [redacted] per la quota di 2/9;
- [redacted] nata il 19/05/1964, [redacted] per la quota di 2/9;

che risultano essere i titolari reali.

Non è stata, però, presentata la voltura catastale a seguito della denuncia di successione, quindi, le visure catastali reperite presso L'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati alla data del 01/08/2023 non sono aggiornate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	182	11	2	A3	2	4,5 vani	Totale: 65 mq ; Totale escluse aree scoperte: 58 mq	199,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda l'appartamento risulta sussistere sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, tranne che per una lieve diversa distribuzione delle tramezzature interne. Anche l'altezza interna è leggermente inferiore a quanto indicato sulla planimetria catastale (2,90 m circa rilevati contro 2,97 m indicati).

Si evidenzia, inoltre, che l'intero piano terra del fabbricato risulta rialzato rispetto alla quota esterna della corte comune perimetrale, su cui si rileva la presenza di 2 gradini per l'accesso alle due unità immobiliari, non riportati nelle planimetrie catastali.

Non risulta, invece, sussistere corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi ed i locali deposito ed il wc di pertinenza esclusiva dell'abitazione, posizionati in un corpo di fabbrica a sè stante, per:

- una diversa distribuzione interna;
- il diverso accesso del wc, a cui si accede dal locale deposito adiacente individuato dal sub. 17 di altra proprietà;
- il mancato collegamento interno tra il suddetto wc e l'adiacente locale deposito.

Si rileva, inoltre, una incongruenza tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nella planimetria catastale per la corte esterna di pertinenza esclusiva, in quanto la recinzione esterna, sul lato nord-ovest, si attesta sullo spigolo del manufatto di servizio (come documentato dall'allegato fotografico), mentre nella planimetria detto manufatto risulta rappresentato distaccato dalla recinzione.



Nello stato di fatto i locali deposito sono accessibili unicamente tramite il camminamento sul lato ovest. Si evidenzia inoltre che la porzione di corte dalla forma triangolare posta nello spigolo nord-ovest non è delimitata da alcuna recinzione, ma sono presenti dei travetti di cemento sul terreno che, per quanto riferito dal Sig. Carletti Roberto, individuano la linea di confine.

Per le difformità sopra indicate è necessario, quindi, procedere alla redazione e presentazione di una nuova planimetria catastale, all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico e della mappa catastale.

Infine, come meglio descritto nel capitolo relativo alla cronistoria catastale, si deve procedere alla presentazione della voltura catastale essendo l'immobile ancora intestato al Sig. [REDACTED].

Il costo per le suddette attività è quantificabile in complessivi € 1.800,00 comprensivi di diritti catastali e oneri tecnici.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Per quanto riguarda i locali deposito ed il wc di pertinenza esclusiva del suddetto immobile si precisa che versano in pessime condizioni di conservazione, essendo non rifiniti internamente e con accessi esterni non comodi (altezza degli accessi dei locali deposito 1,20 m circa e 1,34 m circa).

Per quanto dichiarato dal Sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo, il locale wc, ubicato nel corpo di fabbrica laterale, risulta non funzionante e dismesso da anni, oltre ad avere unico accesso consentito tramite altro locale deposito di altra proprietà, non oggetto della presente procedura.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni reperiti presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati risultano comuni a tutti i subalterni l'ingresso esterno, la fascia perimetrale di corte esterna pavimentata ed il corpo scala esterno, tutti individuati dal sub. 15 - bene comune non censibile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO:

Struttura portante: mista in laterizio e architravi in c.a.;
 Solai del primo piano: rinforzato con una soletta di calcestruzzo armata con rete elettrosaldata;
 Solaio del piano sottotetto e tetto: in latero-cemento;
 Copertura: tetto a più falde;
 Manto di copertura: tegole;
 Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate, zoccolatura al piano terra in pietra;
 Corte comune: pavimentata.

ABITAZIONE:

Esposizione e affacci: sud-est e sud-ovest;
 Altezza interna utile: 2,90 m circa;
 Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate, rivestite con piastrelle ceramiche nel vano bagno, nell'angolo cottura e in parte nel locale lavanderia;
 Pavimentazione interna: in gres, piastrelle ceramiche nei vani bagno;
 Infissi esterni: finestre in alluminio con tapparelle avvolgibili in plastica; portone d'ingresso del tipo blindato;
 Infissi interni: porte in legno tamburato, la porta di separazione zona giorno e zona notte presenta inserto in



vetro;
Soffitti: piani, intonacati al civile e tinteggiati;
Impianti sottotraccia: elettrico, idrico, termico autonomo a gas metano (caldaia esterna) completo di elementi radianti.
E' presente l'impianto di condizionamento nel vano soggiorno.
Per quanto riferito dal Sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo all'utenza gas di detto appartamento è collegata l'utenza dell'appartamento adiacente individuato dal sub. 12 di proprietà del Sig. [REDACTED], oggetto anch'esso della presente procedura; mentre all'utenza elettrica è collegato il garage ubicato nelle vicinanze individuato dal sub. 16 di proprietà del Sig. [REDACTED], oggetto anch'esso della presente procedura.

LOCALI DEPOSITO E WC
Esposizione e affacci: nord-ovest e ovest;
Altezza interna utile: minima di circa 1,80 m e massima di circa 2,50 m.;
Struttura portante: in muratura;
Copertura: struttura in legno con rivestimento in guaina ardesiata;
Pareti esterne: intonacate al civile;
Pareti interne: nei vani deposito sono in parte intonacate al civile e tinteggiate e in parte con laterizi a facciavista; nel wc sono rivestite con piastrelle;
Pavimentazione: in piastrelle ceramiche solo nel vano wc;
Infissi esterni: piccole porte di accesso in lamiera per i locali deposito; porta di accesso in materiale metallico per il wc;
Soffitti: inclinati.

CORTI DI PERTINENZA ESCLUSIVE: porzione antistante l'appartamento risulta pavimentata con presenza di un albero al centro; porzione sul retro in parte attrezzata a giardino/orto ed in parte pavimentata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] Montebello Mar., C.F. [REDACTED] N°1922, nata a [REDACTED] il [REDACTED] 19[REDACTED] comproprietaria (non debitrice), residente nel presente immobile e, per quanto dichiarato dal [REDACTED] [REDACTED] in sede di sopralluogo, invalida civile al 100%.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1976 al 02/12/2014	[REDACTED] [REDACTED] proprietario quota 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	21/04/1976	2863	1010
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/05/1976	3268	2928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/12/2014 al 30/08/2023	Montebello Maria nata	Dichiarazione di successione			
	Spoltore (PE) il 01/06/1971				
	C.F. MNTMRA31H410222	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	proprietà 1/3: Carletti		02/10/2015	1826	
	Patrizio, nato a Montebello				
	Pej il 10/06/1971, C.F.				
	C.F. PRZ71H10F6461				
	proprietà 2/9: Carletti	Trascrizione			
	Roberto nato a Spoltore (PE)	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	il 20/06/1957, C.F.	Pescara	25/11/2016	14659	9886
	C.F. RRT57H200922	Registrazione			
	proprietà 2/9: Carletti	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	nata a Montesilvano (PE)				
	il 05/1964, C.F.				
	C.F. CNZ64F59F6461				
	proprietà 2/9: Carletti				
	Roberto (PE) il 20/06/1957				
	C.F. RRT57H200922				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della procedura di liquidazione controllata:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/08/2023 sull'immobile oggetto della presente perizia di stima non risulta presentata l'accettazione dell'eredità da parte degli eredi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 01/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 22/03/2006
Reg. gen. 5992 - Reg. part. 1304
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 50.000,00
Spese: € 50.000,00
Percentuale interessi: 7,455 %
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: 1 [REDACTED]
N° repertorio: 18214
Note: Nella nota di iscrizione si evince che il debitore non datore di ipoteca è il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (PE) il 10/06/1971 C.F. [REDACTED]



Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio procedura**

Trascritto a Pescara il 18/07/2023

Reg. gen. 11056 - Reg. part. 7789

A favore di Massa dei creditori del patrimonio di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Si precisa che dall'ispezione ipotecaria effettuata sul Sig. [REDACTED] in data [REDACTED] (aggiornata al 01/08/2023) risulta trascritto in data [REDACTED] l'atto giudiziario - decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio rep. 69 del 20/12/2022, in cui non viene indicato il presente immobile, per la mancata presentazione della voltura catastale a seguito della denuncia di successione del 25/11/2016 per il decesso del Sig. [REDACTED] (avvenuto in data 02/12/2014).

Infatti dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/08/2023 sull'immobile (individuato in Catasto al Fg. 5 part. 182 sub. 11) non risulta la formalità relativa all'apertura della suddetta procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano (PE) si è accertato che la costruzione di porzioni immobiliari del fabbricato è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Successivamente il fabbricato è stato sopraelevato in base a C.E. n. 2642 del 24/06/1985 e variante n.3465 del 15/12/1987.

L'appartamento al piano terra è stato oggetto di opere di ristrutturazione interna realizzate a seguito di progetto presentato con DIA prot. n. 35873 del 04/07/2003, a cui sono seguite:

- una prima variante in corso d'opera presentata con DIA prot. n. 66646 del 22/12/2003 per lievi modifiche della distribuzione interna;
- una seconda variante in corso d'opera presentata con DIA prot. n. 26889 del 08/06/2004 per "variazione della ripartizione interna che comporterà la suddivisione in due distinte unità immobiliari del solo piano terreno".

In data 29/11/2004 con prot. n. 57788 è stata presentata al Comune di Montesilvano la "Comunicazione di ultimazione lavori", richiama la DIA originaria prot. n. 35873.

Non è stato reperito il certificato di agibilità/abitabilità.

Per quanto riguarda i locali ad uso deposito di pertinenza esclusiva del suddetto bene, ubicati in un corpo di fabbrica separato, essi sono stati assentiti a seguito di domanda di condono con progetto a sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L. 28/02/85, per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 400 del 10/11/1989.

Successivamente è stata presentata una SCIA prot. n. 79663 del 23/12/2011 per la manutenzione straordinaria riguardante la demolizione e la ricostruzione del solaio di copertura dell'intero manufatto.

Per quanto riguarda la recinzione dell'intero lotto è stata presentato progetto approvato con autorizzazione n. 1483 del 16/11/1989.

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.

Per quanto riguarda l'abitazione risulta sussistere corrispondenza sostanziale tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA prot. n. 26889 del 08/06/2004), tranne per una diversa (lieve) distribuzione interna degli spazi e per la presenza di 2 gradini esterni che permettono l'accesso all'unità immobiliare.

Dette difformità sono sanabili tramite presentazione di una SCIA in sanatoria, il cui costo è quantificabile in complessivi € 1.500,00 comprensivi di sanzione e oneri fiscali.

Si evidenzia, però, che l'apertura finestrata nel vano soggiorno presenta dimensioni difformi rispetto a quanto indicato sul progetto assentito. E' necessario, quindi, ripristinare le dimensioni indicate sul progetto per il rispetto dei requisiti aero-illuminanti, il cui costo viene stimato complessivamente in € 3.500,00 considerando che deve effettuarsi un allargamento della finestra su una struttura portante in muratura (che prevede quindi una serie di accorgimenti tecnici strutturali) con conseguente sostituzione dell'infisso.

Per quanto riguarda i locali ad uso deposito di pertinenza esclusiva del suddetto bene, risulta sussistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (C.E. in sanatoria n. 400 del 10/11/1989).

Si precisa, però, che il wc risulta accessibile solo attraverso l'adiacente unità immobiliare di altra proprietà.

Al fine di rendere indipendente il vano wc da altra proprietà si deve procedere, quindi, alla chiusura dell'attuale accesso e creazione di un nuovo varco, con presentazione di un progetto, stimabile complessivamente in € 1.500,00 comprensivi di opere murarie.

Infine per quanto riguarda la recinzione del lotto si evidenzia che essa è conforme all'autorizzazione n. 1483 del 16/11/1989, ma la stessa non risulta completata sul lato nord-ovest.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese delle parti comuni, per quanto indicato dal Sig. [REDACTED], vengono ripartite tra i vari proprietari.



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 Montesilvano (PE) - via Lago Vittoria n. 4, piano T**
 Appartamento bilocale ad uso civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel comune di Montesilvano (PE) in via Lago Vittoria n. 4, in zona di espansione e completamento a lato della via Vestina, limitrofa al centro e dotata di servizi. L'appartamento, accessibile da corte esterna comune attraverso due gradini, è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, due ripostigli, di cui uno ad uso lavanderia ed un disimpegno. La superficie lorda complessiva del miniappartamento è di circa 55,60 mq con altezza interna di 2,90 m circa. Sono inoltre di pertinenza e di proprietà esclusiva del presente immobile una porzione di corte esterna pavimentata sul lato via Lago Vittoria, due locali deposito ed un wc, siti in un corpo di fabbrica separato, posto sul lato nord-ovest ed il terreno sul retro con adiacente porzione di corte esterna pavimentata laterale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 182, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
 Valore di stima del bene: € 13.465,32

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - via Lago Vittoria n. 4, piano T	60,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 60.600,00	22,22%	€ 13.465,32
Valore di stima:					€ 13.465,32

Valore di stima: € 13.465,32

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	399,96	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	666,60	€
Opere per adeguamento apertura finestrata soggiorno	777,70	€

Valore finale di stima: € 11.621,06



I costi sopra indicati per i deprezzamenti, già quantificati nei capitoli relativi alla Cronistoria catastale e alla Regolarità edilizia, sono stati considerati in quota percentuale derivante dalla quota di proprietà, pari al 22,22% (2/9).

Per gli oneri di regolarizzazione catastale l'importo di deprezzamento in quota percentuale è pari a:

€ 1.800,00 x 22,22% = € 399,96

Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica l'importo di deprezzamento in quota percentuale è pari a:

€ 3.000,00 x 22,22% = € 666,60

Per le opere relative all'adeguamento dell'apertura finestrata in soggiorno l'importo di deprezzamento in quota percentuale è pari a:

€ 3.500,00 x 22,22% = € 777,70

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Spoltore, li 13/09/2023

Il C.T.U.
Arch. Amoroso Barbara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 03/08/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Denuncia di successione
- ✓ N° 3 Altri allegati - Doc. catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Progetti assentiti
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Foto (Aggiornamento al 03/08/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Lago Vittoria n. 4, piano T
Appartamento bilocale ad uso civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel comune di Montesilvano (PE) in via Lago Vittoria n. 4, in zona di espansione e completamento a lato della via Vestina, limitrofa al centro e dotata di servizi. L'appartamento, accessibile da corte esterna comune attraverso due gradini, è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, due ripostigli, di cui uno ad uso lavanderia ed un disimpegno. La superficie lorda complessiva del miniappartamento è di circa 55,60 mq con altezza interna di 2,90 m circa. Sono inoltre di pertinenza e di proprietà esclusiva del presente immobile una porzione di corte esterna pavimentata sul lato via Lago Vittoria, due locali deposito ed un wc, siti in un corpo di fabbrica separato, posto sul lato nord-ovest ed il terreno sul retro con adiacente porzione di corte esterna pavimentata laterale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 182, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Prezzo base d'asta: € 11.621,06



SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 5/2022

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.621,06

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Lago Vittoria n. 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 182, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	60,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Per quanto riguarda i locali deposito ed il wc di pertinenza esclusiva del suddetto immobile si precisa che versano in pessime condizioni di conservazione, essendo non rifiniti internamente e con accessi esterni non comodi (altezza degli accessi dei locali deposito 1,20 m circa e 1,34 m circa). Per quanto dichiarato dal Sig. ██████████ in sede di sopralluogo, il locale wc, ubicato nel corpo di fabbrica laterale, risulta non funzionante e dismesso da anni, oltre ad avere unico accesso consentito tramite altro locale deposito di altra proprietà, non oggetto della presente procedura.		
Descrizione:	Appartamento bilocale ad uso civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel comune di Montesilvano (PE) in via Lago Vittoria n. 4, in zona di espansione e completamento a lato della via Vestina, limitrofa al centro e dotata di servizi. L'appartamento, accessibile da corte esterna comune attraverso due gradini, è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, due ripostigli, di cui uno ad uso lavanderia ed un disimpegno. La superficie lorda complessiva del miniappartamento è di circa 55,60 mq con altezza interna di 2,90 m circa. Sono inoltre di pertinenza e di proprietà esclusiva del presente immobile una porzione di corte esterna pavimentata sul lato via Lago Vittoria, due locali deposito ed un wc, siti in un corpo di fabbrica separato, posto sul lato nord-ovest ed il terreno sul retro con adiacente porzione di corte esterna pavimentata laterale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ██████████, nata a Spoltore il 01/06/1931, comproprietaria (non debitrice), residente nel presente immobile e, per quanto dichiarato dal Sig. ██████████ in sede di sopralluogo, invalida civile al 100%.		

