

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Mantero Mortillaro Tania, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra.....	4
Bene N° 2 - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	18
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22

Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2023 del R.G.E.	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 512.834,90	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 323.284,50	32



All'udienza del 09/05/2024, il sottoscritto Dott. Mantero Mortillaro Tania, con studio in Via Volturmo, 26 - 65123 - Pescara (PE), email tmanteromortillaro@gmail.com, PEC mortillarotania@pec.it, Tel. 085 291124, Fax 085 291124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA MARIO COLELLA N.4 , PIANO TERRA

L'unità abitativa si trova nel comune di Città Sant'Angelo, in via Mario Colella n. 4 (già via Selva del Moro), all'interno di un fabbricato composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato, destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino.

L'immobile, di tipo residenziale, si sviluppa al piano primo ed è composto da una luminosa zona giorno con soggiorno e angolo cottura. Una breve rampa di scale collega la zona giorno alla zona notte, ben organizzata e composta da tre camere da letto, due bagni e un ampio disimpegno.

In corrispondenza del vano soggiorno sono stati rilevati fenomeni di infiltrazione di acqua piovana che hanno interessato la contro soffittatura realizzata in cartongesso. Tali infiltrazioni risultano provenire dal terrazzo del piano sovrastante (LOTTO 2).

Al piano seminterrato si trova l'autorimessa di pertinenza, spaziosa e luminosa grazie alla presenza di doppie finestre e infissi, che la rendono adatta anche a usi complementari oltre al parcheggio delle auto anch'essa interessata da evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana provenienti dal terrazzo soprastante.

L'accesso alla proprietà è comodo e indipendente: si può raggiungere l'abitazione tramite una scala esterna posta nel giardino, che la rende autonoma rispetto all'immobile situato al piano terra (LOTTO 1), oppure attraverso un cancello pedonale e uno carrabile direttamente dalla strada comunale. L'intera area comune è recintata da un muro perimetrale alto circa 1,70-1,80 metri ed è dotata di citofono con pensilina di protezione. Completano la proprietà un ampio giardino alberato in uno stato di manutenzione carente rispetto a quanto descritto nella precedente perizia, in comproprietà con un'altra unità (LOTTO 1), e una piscina di forma irregolare, anch'essa condivisa che si presenta in condizioni non ottimali a causa della mancata manutenzione nel tempo.

L'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, eseguiti al fine di contenere e limitare il progressivo degrado causato da fenomeni infiltrativi pregressi, sviluppatisi nel periodo di inutilizzo del bene.

Tali lavorazioni hanno un carattere temporaneo e conservativo, in attesa della realizzazione di un intervento organico e risolutivo, consistente nella rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti e nella realizzazione di un adeguato sistema di impermeabilizzazione del solaio di copertura dei terrazzi, principali responsabili delle infiltrazioni riscontrate.

La proprietà è situata in una zona residenziale ben servita, nelle immediate vicinanze della Clinica Villa Serena, lungo un comodo asse di collegamento tra Pescara e Città Sant'Angelo, dotato di tutte le principali

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA MARIO COLELLA N.4 , PIANO PRIMO

UNITA' ABITATIVA AD USO CIVILE ABITAZIONE, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella al n. 4 (già via Selva del Moro).

La prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino.

La presente unità abitativa è identificata al N.C.E.U. al foglio 16, particella 512 sub.8 cat. A/7 e sub 9 Cat. C/6; piano primo e piano S1, l'autorimessa.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da soggiorno con angolo cottura. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n.3 camere e due bagni con ampio disimpegno.

L'autorimessa sub. 9 risulta doppiamente finestrata, munita da infissi e luminosa, costituisce pertinenza del A/7 sub 8.

L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene sia dalla strada comunale, tramite un cancello pedonale, sia attraverso un accesso carrabile. Quest'ultimo consente di raggiungere l'immobile mediante una scala esterna, situata sulla destra rispetto all'ingresso principale dell'unità al piano terra (LOTTO 1). La scala conduce a un ampio terrazzo posto al primo piano, sul quale si trova la porta di accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura non curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto.

Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina di forma irregolare (pertinenza sia del lotto 1 che del lotto 2), in condizioni di carente conservazione.

Le descritte caratteristiche a corredo del lotto messo in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7.

L'immobile è stato oggetto di interventi di ripristino e manutenzione finalizzati al contenimento delle infiltrazioni riscontrate in prossimità dei terrazzi, le quali hanno interessato e danneggiato le porzioni sottostanti dell'appartamento. Si precisa che tali interventi non hanno carattere risolutivo definitivo, ma sono stati eseguiti al fine di mitigare le criticità esistenti, anche in relazione alla commerciabilità del bene.

L'immobile oggetto di pignoramento, è delimitato da una recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. e da un cancello pedonale con pensilina di protezione con annesso citofono.

La zona in cui è situata la prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo.

Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'acquisizione del certificato di matrimonio depositato presso il Comune di Chieti, si evince il regime di separazione patrimoniale dei beni dell'esecutato a far data dal 28.01.2000 con convenzione matrimoniale repertorio 43523 a firma notaio Amicarelli.

Si allega alla presente certificato di matrimonio con annotazione a margine.

CONFINI

Unità abitativa ad uso civile abitazione ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) in via Mario Colella n.4 situata al piano terra.

Tale abitazione, oggetto di pignoramento, confina al lato nord con la proprietà **** Omissis ****; lato sud con la proprietà **** Omissis ****; lato est con la proprietà **** Omissis ****; lato ovest con strada privata Colella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Abitazione	230,00 mq	253,67 mq	1	253,67 mq	2,80 m	TERRA
Balconi	22,30 mq	22,30 mq	0,25	5,58 mq	2,80 m	Terra
Terrazza	128,96 mq	128,96 mq	0,15	19,34 mq	2,70 m	Terra
Veranda	48,61 mq	48,61 mq	0,95	46,18 mq	2,80 m	Terra
Locale di deposito	115,90 mq	127,50 mq	0,50	63,75 mq	2,65 m	Seminterrato
Magazzino	95,00 mq	103,00 mq	0,50	51,50 mq	2,65 m	Seminterrato
Giardino	746,50 mq	746,50 mq	0,18	134,37 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				574,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				574,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la consistenza di cui sopra NON COMPRENDE, il valore della piscina di proprietà condivisa tra il presente Lotto 1 col Lotto 2 che viene indicato nel capitolo dedicato alla stima dell'immobile. Come da indicazione del G.E. la proprietà della Corte indivisa è di 1/2 in favore del lotto 1 e di 1/2 in favore del lotto 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2000 al 18/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 3-5-6 Categoria A7
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Superficie catastale 117 mq Rendita € 196,25 Piano seminterrato Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 11 Categoria E Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 94 mq Superficie catastale totale 103 mq Rendita € 169,91 Piano seminterrato

		Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 7 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 VANI Superficie catastale totale aree 333 mq; scoperte 313 mq Rendita € 880,56 Piano Terra e seminterrato Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 160 mq; aree scoperte 146 mq mq Rendita € 440,28 Piano primo Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Superficie catastale 117 mq Rendita € 196,25 Piano seminterrato Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 11 Categoria E Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 94 mq Superficie catastale totale 103 mq Rendita € 169,91 Piano seminterrato Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 7 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 VANI Superficie catastale totale aree 333 mq; scoperte 313 mq Rendita € 880,56 Piano Terra e seminterrato Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 160 mq; aree scoperte 146 mq mq Rendita € 440,28 Piano primo Graffato si

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che i dati identificativi di tutte le unità immobiliari prese in esame derivano dal 15/10/2003 al 16/05/2024 Comune di Città sant'Angelo (PE) foglio 16, part. 512, subalterni 7,8,9,10,11 corrispondono ai dati attuali.

Dati derivanti da variazione del 15/10/2003 pratica n. Pe 0147729 in atti FRAZIONAMENTO E FUSIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n.13409.1/2003.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	512	7		A7	1	11 vani	totale 333 mq; totale aree scoperte 313 mq mq	880,56 €	terra e seminterrato	si
	16	512	10		C2	1	100 mq		196,25 €	seminterrato	si
	16	512	11		E			746,5 mq		terra	si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La documentazione catastale storica ventennale è stata aggiornata fino al 16.05.2024 ed è stata acquisita dallo scrivente CTU Stimatore e depositata agli atti.

Si precisa che, mantenendo la suddivisione dell'immobile in due distinti lotti, così come individuati nella perizia — Lotto 1 (posto al piano terra e seminterrato, con accesso dalla scala interna) e Lotto 2 (posto al piano sottotetto e seminterrato, anch'esso servito dalla medesima scala interna di collegamento tra i vari livelli) —

uno dei due subalterni dovrà necessariamente rinunciare all'utilizzo di tale accesso, al fine di garantire una piena e corretta autonomia funzionale delle rispettive unità immobiliari.

Si evidenzia, inoltre, che, nell'ipotesi di vendita dell'intero compendio come unico lotto, si rende necessario procedere all'eliminazione della cucina attualmente ubicata al piano sottotetto. Infatti, trattandosi di un'unica unità immobiliare (subalterno unico), la normativa edilizia vigente consente la presenza di un solo vano cucina.

Sarà pertanto indispensabile predisporre apposita pratica edilizia presso il Comune competente, nonché procedere al conseguente aggiornamento catastale mediante redazione di nuova planimetria, recante la corretta destinazione d'uso dei vani, da depositare presso il competente Ufficio del Catasto.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno consigliare la vendita dell'immobile come unica unità. Sebbene esso risulti tecnicamente divisibile in due distinte unità immobiliari, si evidenzia che il subalterno n. 11 (corte comune) e la piscina risultano essere in comproprietà tra i due lotti, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, circostanza che potrebbe generare criticità sotto il profilo gestionale e funzionale.

Si precisa, inoltre, che la scrivente CTU non ha potuto procedere al collaudo della piscina, in quanto priva d'acqua al momento del sopralluogo; pertanto, non è stato possibile verificarne la piena integrità sotto il profilo tecnico. Di tale circostanza si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima, considerandone lo stato manutentivo non ottimale.

Sotto il profilo economico, si evidenzia altresì che la vendita in un unico lotto comporterebbe uno sgravio di spese tecniche ed amministrative per il Lotto 1 — in quanto già in possesso di agibilità risalente al 12.12.2003 — quantificabili in circa euro 9.860,00. Diversamente, il Lotto 2 richiederebbe, in caso di fusione con il Lotto 1, un aggravio di spese tecniche, dovuto alla necessità di procedere alla demolizione del vano cucina non conforme e alla conseguente regolarizzazione urbanistico-catastale delle destinazioni d'uso.

Pertanto, alla luce delle considerazioni tecniche, funzionali ed economiche sopra esposte, si suggerisce la vendita dell'immobile in forma unitaria.

STATO CONSERVATIVO

In data 31.12.2025, alle ore 9:00, la sottoscritta CTU, unitamente al Delegato alla vendita, Avv. Mauro Canale, ha effettuato un sopralluogo a seguito della relazione trasmessa da quest'ultimo in data 25.11.2025, con la quale veniva segnalata la presenza di fenomeni di infiltrazione d'acqua nel LOTTO 1.

Nel corso del sopralluogo, la sottoscritta CTU ha rilevato, in corrispondenza del vano soggiorno posto al piano terra, evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana, interessanti la controsoffittatura realizzata in cartongesso, presumibilmente provenienti dal terrazzo del secondo piano, identificato come LOTTO 2.

Alla luce dei riscontri effettuati, tali fenomeni infiltrativi rilevati nel vano soggiorno del LOTTO 1 appaiono riconducibili a un deficit del sistema di impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante (LOTTO 2).

Le suddette condizioni, unitamente alla mancata occupazione dell'immobile per lunghi periodi e alla scarsa manutenzione ordinaria, hanno favorito la penetrazione dell'acqua piovana attraverso la pavimentazione, con conseguente deflusso verso il solaio sottostante.

L'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, eseguiti al fine di contenere e limitare il progressivo degrado causato da fenomeni infiltrativi pregressi, sviluppatisi nel periodo di inutilizzo del bene.

Tali lavorazioni hanno carattere temporaneo e conservativo (cfr. relazione fotografica).

Alla luce di quanto esposto, al fine di interrompere le infiltrazioni attualmente in atto, si è ritenuto opportuno procedere alla rimozione del controsoffitto ammalorato, previa messa in sicurezza dello stesso, nonché all'esecuzione degli interventi necessari volti a limitare nell'immediato l'evoluzione del fenomeno di degrado.

Resta comunque necessario un intervento organico e risolutivo, consistente nella rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti e nella realizzazione di un adeguato sistema di impermeabilizzazione del solaio di copertura dei terrazzi, individuati quali principali responsabili delle infiltrazioni riscontrate.

Le condizioni sopra descritte incidono negativamente sullo stato conservativo e sul valore di mercato sia del LOTTO 1 sia del LOTTO 2; pertanto, nella successiva determinazione estimativa si terrà conto di un congruo deprezzamento degli immobili interessati, in ragione delle criticità rilevate e dei futuri interventi manutentivi necessari.

PARTI COMUNI

Si intendono parti comuni ai due lotti 1 e 2 la piscina e la corte indivisa in favore di 1/2 in favore del lotto 1 e di 1/2 in favore del lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, originariamente caratterizzato da un buon livello qualitativo e da finiture di pregio, presenta nel complesso caratteristiche costruttive e materiali di buona qualità. La struttura portante è realizzata con pilastri in cemento armato, con solai in latero-cemento e copertura a falde, anch'essa in latero-cemento, rifinita con manto in tegole. L'altezza interna utile è pari a circa 2,70 metri.

Le pareti interne ed esterne sono in muratura, intonacate e tinteggiate al civile; le pavimentazioni sono in parte in gres porcellanato e in parte in parquet in legno. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno di colore chiaro. Le scale interne, in muratura, risultano rivestite in gres e marmo lucido, mentre quelle esterne presentano una finitura in cotto.

Gli impianti risultano realizzati sottotraccia: l'impianto elettrico a 220 V, l'impianto idrico e quello termico con termosifoni in ghisa. È inoltre presente un impianto di climatizzazione con unità split distribuite nei vari ambienti.

L'immobile è dotato, al piano seminterrato, di locali ad uso sgombero e magazzino, provvisti di aperture per l'aerazione e infissi, accessibili sia dall'interno dell'abitazione sia dall'esterno tramite rampa. Completano la proprietà un ampio giardino e una piscina di forma irregolare situata all'interno dello stesso, in comproprietà con il Lotto 2, che si sviluppa su tre lati del fabbricato, oltre a un'area destinata a parcheggio anch'essa in uso comune.

In sede di sopralluogo effettuato in data 31.12.2025 sono stati rilevati fenomeni di infiltrazione, verosimilmente riconducibili a carenze manutentive e/o a criticità nei sistemi di impermeabilizzazione, con manifestazioni evidenti in alcune porzioni dell'immobile (controsoffitto nel soggiorno) oltre ai locali posti al piano seminterrato e/o nelle strutture a contatto con il terreno ampiamente descritti nella precedente relazione depositata dal CTU in data 06.01.2026.

Tali fenomeni hanno determinato un decadimento dello stato di conservazione generale, con possibili ripercussioni sulle finiture e, ove non adeguatamente risolti, anche sugli elementi edilizi secondari (scala esterna, solaio seminterrato ecc.ecc.).

Alla luce di quanto rilevato, lo stato manutentivo complessivo non può ritenersi conforme agli standard originari dell'immobile analizzati nella prima perizia risalente al primo sopralluogo, rendendosi necessari interventi di ripristino e risanamento.

Le criticità descritte incidono negativamente sul valore di stima, determinando un apprezzabile deprezzamento rispetto al valore teorico di un immobile analogo in condizioni ordinarie di conservazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2000 al 18/12/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALBERGO MICHELE	03/03/2000	16444	5512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2003 al 18/10/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENTITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PATRIZIA AMICARELLI	18/12/2003	59122	4825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/12/2003		
		Registrazione			



Dal 10/12/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		RISOLUZIONE DEL CONTRATO DI COMPRAVENDITA DEL 18/07/2006				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Durante il ventennio l'esecutore aveva proceduto ad una compravendita che poi è stata risolta in via giudiziale.

Si segnala inoltre che alla signora **** Omissis **** così come si evince nella relazione notarile depositata in atti a firma del Notaio Vitrano, è stata promessa in vendita la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Città Sant'Angelo identificati al NCEU al foglio 16, part.512 sub.7-8-9-10, con CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 17/12/2007 n. rep.57351/26410, nota DE MATTEIS GIOVANNI sede Chieti trascritto il 09/01/2008 nn.405/322 da potere di **** Omissis ****

SI OSSERVA AD OGNO BUON CONTO CHE LA TRASCRIZIONE DEL SUDETTO PRELIMINARE NON È STATA RINNOVATA DALLA **** Omissis **** E PER TALE MOTIVO IL NOTAIO CHE HA REDATTO IL VENTENNALE SI È LIMITATO A SEGNALARE LA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PRELIMARE, SOLO A TITOLO INFORMATIVO.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal P.R.G. vigente del Comune di Città Sant'Angelo (PE) si evidenzia che l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade in ZONA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO, art.35 delle N.T.A.; inoltre risulta ricadente anche in ZONA D (trasformazione a regime ordinario del P.R.P.

Circa la legittimità dello stato di fatto del fabbricato, questo risulta congruente con i titoli abilitativi emessi dal Comune di Città Sant'Angelo (Pe)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del comune di Città Sant'Angelo (PE) risulta che l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito con regolare Concessione Edilizia con relative Varianti e precisamente C.E. n. 116/90 rilasciata in data 23.03.1990 e successiva Variante n. 315/91 del 25.07.1991, ulteriore Concessione Edilizia n. 130/99 del 11.02.2000.

Si segnala inoltre che è stata presentata al Comune di Città Sant'Angelo (PE) richiesta di certificato di Agibilità in data 12.12.2003. L'abitabilità veniva CONCESSA PER L'INTERO EDIFICIO.

Si precisa inoltre, che nella richiesta di accesso agli atti amministrativi e tecnici depositati presso l'archivio del comune la sottoscritta ha potuto evincere che oltre alle suddette concessioni sono presenti nel fascicolo:

- DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' del 21.03.2001 relativa all'intervento della recinzione;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 31/01 riguardante la costruzione di una piscina prefabbricata.

SUCCESSIVAMENTE AL RILASCIO DELLA PREDETTA AGIBILITÀ, L'ESECUTATO PRESENTAVA SCIA PER IL RECUPERO DEL SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI E PROCEDEVA ALLA DIVISIONE DELL'UNICO IMMOBILE IN PIÙ SUBALTERNI, PER I QUALE ACQUISISCE NATURALE QUALIFICA DI PERTINENZA IL BENE COMUNE IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.U.E. DEL COMUNE DI CITTÀ SAN'ANGELO, AL FOGLIO 15, PART. 512 SUB11.

CONSEQUENTEMENTE, IL LOTTO 1, ATTUALMENTE PRIVO DI AGIBILITÀ per mancata richiesta e regolarizzazione della pratica urbanistica, RISULTA INDIVIDUATO AL F. 16, PART. 512 SUD 7 -A7- e SUB. 10 C/2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In sede di sopralluogo la scrivente ha accertato lo stato dei luoghi e successivamente ha acquisito presso l'Ufficio tecnico del Comune la documentazione depositata in atti.

AL FINE DELL'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITÀ è NECESSARIO PROCEDERE AL REALIZZO DELLA PERTINENTE PRATICA, CONSISTENTE NELLA RELAZIONE TECNICA, APE E AQE, LA REDAZIONE DELLA SCAGI, NEL PAGAMENTO DEGLI ONERI COMUNALI, ANCHE A SANATORIA, IL TUTTO PER UN COSTO DI CIRCA 9.860,00, OLTRE ACCESSORI DI LEGGE PER LA PARTE DI ONORARI PROFESSIONALI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'acquisizione del certificato di matrimonio depositato presso il Comune di Chieti, si evince il regime di separazione patrimoniale dei beni dell'esecutato a far data dal 28.01.2000 con convenzione matrimoniale repertorio 43523 a firma notaio Amicarelli.

Si allega alla presente certificato di matrimonio con annotazione a margine.

CONFINI

Unità abitativa ad uso civile abitazione ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) in via Mario Colella n.4 situata al piano terra.

Tale abitazione, oggetto di pignoramento, confina al lato nord con la proprietà **** Omissis ****; lato sud con la proprietà **** Omissis ****; lato est con la proprietà **** Omissis ****; lato ovest con strada privata Colella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,60 mq	166,80 mq	1	166,80 mq	2,40 m	primo

Terrazza	68,54 mq	68,54 mq	0,15	10,28 mq	0,00 m	Terra
Autorimessa	94,00 mq	103,00 mq	0,50	51,50 mq	2,38 m	Seminterrato
Giardino	746,50 mq	746,50 mq	0,18	134,37 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				362,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				362,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la consistenza di cui sopra NON COMPRENDE, il valore della piscina di proprietà condivisa tra il presente Lotto 1 col Lotto 2 che viene indicato nel capitolo dedicato alla stima dell'immobile.
Come da indicazione del G.E. la proprietà della Corte indivisa è di 1/2 in favore del lotto 1 e di 1/2 in favore del lotto 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2000 al 18/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 3-5-6 Categoria A7
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Superficie catastale 117 mq Rendita € 196,25 Piano seminterrato Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 11 Categoria E Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 94 mq Superficie catastale totale 103 mq Rendita € 169,91 Piano seminterrato Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 7 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 VANI Superficie catastale totale aree 333 mq; scoperte 313 mq Rendita € 880,56 Piano Terra e seminterrato

		Graffato si
Dal 18/12/2003 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 160 mq; aree scoperte 146 mq mq Rendita € 440,28 Piano primo Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 100 mq Superficie catastale 117 mq Rendita € 196,25 Piano seminterrato Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 11 Categoria E Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 94 mq Superficie catastale totale 103 mq Rendita € 169,91 Piano seminterrato Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 7 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 VANI Superficie catastale totale aree 333 mq; scoperte 313 mq Rendita € 880,56 Piano Terra e seminterrato Graffato si
Dal 10/02/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 512, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 160 mq; aree scoperte 146 mq mq Rendita € 440,28 Piano primo Graffato si

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che i dati identificativi di tutte le unità immobiliari prese in esame derivano dal 15/10/2003 al 16/05/2024 Comune di Città sant'Angelo (PE) foglio 16, part. 512, subalterni 7,8,9,10,11 corrispondono ai dati attuali.

Dati derivanti da variazione del 15/10/2003 pratica n. Pe 0147729 in atti FRAZIONAMENTO E FUSIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n.13409.1/2003.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	512	8		A7	1	5,5 vani	totale 160 mq; escluse aree scoperte 146 mq. mq	440,28 €	primo e seminterrato	si
	16	512	9		C6	1	94 mq	103 mq	1696,91 €	seminterrato	si
	16	512	11		E			746,5 mq		terra	si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La documentazione catastale storica ventennale è stata aggiornata fino al 16.05.2024 ed è stata acquisita dallo scrivente CTU Stimatore e depositata agli atti.

PRECISAZIONI

È necessario precisare che, mantenendo la suddivisione dell'immobile in due lotti distinti, così come individuati nella perizia — Lotto 1 (posto al piano terra e seminterrato, con accesso dalla scala interna) e Lotto 2 (posto al piano sottotetto e seminterrato, anch'esso servito dalla medesima scala interna di collegamento tra i vari livelli) — uno dei due subalterni dovrà necessariamente rinunciare all'utilizzo di tale accesso, al fine di garantire una corretta autonomia funzionale delle unità.

Si evidenzia inoltre che, nell'ipotesi di vendita dell'intero immobile come unico lotto, si rende necessario procedere all'eliminazione della cucina attualmente ubicata al piano sottotetto. Infatti, trattandosi di un'unica unità immobiliare (subalterno unico), la normativa edilizia vigente consente la presenza di un solo vano cucina. Sarà pertanto indispensabile predisporre apposita pratica edilizia presso il Comune competente, nonché procedere al conseguente aggiornamento catastale mediante nuova planimetria recante la corretta destinazione d'uso dei vani, da depositare presso l'Ufficio del Catasto.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno consigliare la vendita dell'immobile come unica unità, in quanto, pur essendo tecnicamente divisibile in due distinte unità, il subalterno n. 11 (corte comune e la piscina) risultano essere in comproprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei due lotti, circostanza che potrebbe generare criticità gestionali e funzionali. Pertanto, si suggerisce la vendita in forma unitaria.

STATO CONSERVATIVO

In data 31.12.2025, alle ore 9:00, la sottoscritta CTU, congiuntamente al Delegato alla vendita, Avv. Mauro Canale, ha effettuato un sopralluogo a seguito della relazione trasmessa da quest'ultimo in data 25.11.2025, con la quale veniva segnalata la presenza di fenomeni di infiltrazione d'acqua nel Lotto 1.

Nel corso dell'ispezione, la sottoscritta ha rilevato, in corrispondenza del vano soggiorno posto al piano terra, evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana, interessanti la controsoffittatura realizzata in cartongesso, presumibilmente provenienti dal terrazzo del secondo piano, identificato come Lotto 2.

Alla luce delle verifiche effettuate, tali fenomeni infiltrativi riscontrati nel vano soggiorno del Lotto 1 risultano riconducibili a un deficit del sistema di impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante (Lotto 2).

Le suddette condizioni, unitamente alla prolungata mancata occupazione dell'immobile e alla carente manutenzione ordinaria, hanno favorito la penetrazione dell'acqua piovana attraverso la pavimentazione, con conseguente deflusso verso il solaio sottostante.

Si precisa che gli interventi manutentivi, già illustrati nella precedente relazione depositata agli atti dalla sottoscritta CTU e ad oggi eseguiti, rivestono carattere temporaneo e conservativo, in attesa della realizzazione di un intervento organico e risolutivo, consistente nella rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti e nella realizzazione di un adeguato sistema di impermeabilizzazione del solaio di copertura dei terrazzi, individuati quali principali responsabili delle infiltrazioni riscontrate (cfr. relazione fotografica).

Le condizioni sopra descritte incidono negativamente sullo stato conservativo e sul valore di mercato sia del Lotto 1 sia del Lotto 2; pertanto, nella successiva determinazione estimativa si terrà conto di un congruo deprezzamento degli immobili interessati, in ragione delle criticità rilevate e degli interventi manutentivi necessari.

PARTI COMUNI

Si intendono parti comuni ai due lotti 1 e 2 la piscina e la corte indivisa in favore di $\frac{1}{2}$ in favore del lotto 1 e di $\frac{1}{2}$ in favore del lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, originariamente caratterizzato da un buon livello qualitativo e da finiture di pregio, presenta nel complesso caratteristiche costruttive e materiali di buona qualità. La struttura portante è realizzata con pilastri in cemento armato, con solai in latero-cemento e copertura a falde, anch'essa in latero-cemento, rifinita con manto in tegole. L'altezza interna utile è pari a circa 2,40 metri.

Fondazioni: pilastri in cemento armato
Altezza interna utile mt.2,40
Str. verticali: pilastri in cemento armato

Solai: in latero - cemento

Copertura: a falde in latero cemento

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate e tinteggiate al civile di ottima finitura

Pavimentazione interna: in parte in gres porcellanato e in parte in legno (parquet)

Infissi esterni ed interni: infissi in legno di colore chiaro

Scale interne: in muratura rivestite in gres e marmo lucido

Scale esterne: in muratura rivestite in cotto

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V; anche quello idrico e termico è sottotraccia con presenza di termosifoni in ghisa; esiste anche l'impianto di condizionamento con presenza di split nei vari ambienti.

Terreno in comproprietà con il Lotto 1: vasto giardino che circonda su tre lati l'intero immobile.

Posto auto: l'immobile è dotato di autorimessa.

Le pareti interne ed esterne sono in muratura, intonacate e tinteggiate al civile; le pavimentazioni sono in parte in gres porcellanato e in parte in parquet in legno. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno di colore chiaro. Le scale interne, in muratura, risultano rivestite in gres e marmo lucido, mentre quelle esterne presentano una finitura in cotto.

Gli impianti risultano realizzati sottotraccia: l'impianto elettrico a 220 V, l'impianto idrico e quello termico con termosifoni in ghisa. È inoltre presente un impianto di climatizzazione con unità split distribuite nei vari ambienti.

L'immobile è dotato, al piano seminterrato, di locali ad uso sgombero e magazzino, provvisti di aperture per l'aerazione e infissi, accessibili sia dall'interno dell'abitazione sia dall'esterno tramite rampa. Completa la proprietà un ampio giardino, in comproprietà con il Lotto 2, che si sviluppa su tre lati del fabbricato, oltre a un'area destinata a parcheggio anch'essa in uso comune.

In sede di sopralluogo effettuato in data 31.12.2025 sono stati rilevati fenomeni di infiltrazione, verosimilmente riconducibili a carenze manutentive e/o a criticità nei sistemi di impermeabilizzazione, con manifestazioni evidenti in alcune porzioni dell'immobile (terrazzo) ampiamente descritti nella precedente relazione depositata dal CTU in data 06.01.2026.

Tali fenomeni hanno determinato un decadimento dello stato di conservazione generale, con possibili ripercussioni sulle finiture e, ove non adeguatamente risolti, anche sugli elementi edilizi secondari (scala esterna, solaio seminterrato ecc.ecc.).

Alla luce di quanto rilevato, lo stato manutentivo complessivo non può ritenersi conforme agli standard originari dell'immobile analizzati nella prima perizia risalente al primo sopralluogo, rendendosi necessari interventi di ripristino e risanamento.

Le criticità descritte incidono negativamente sul valore di stima, determinando un apprezzabile deprezzamento rispetto al valore teorico di un immobile analogo in condizioni ordinarie di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO, MOGLIE NON COMPROPRIETARIA E FIGLI MINORI.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2000 al 18/12/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALBERGO MICHELE	03/03/2000	16444	5512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/12/2003 al 18/10/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PATRIZIA AMICARELLI	18/12/2003	59122	4825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/12/2003		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/12/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/07/2006			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Durante il ventennio l'esecutore aveva proceduto ad una compravendita che poi è stata risolta in via giudiziale.

Si segnala inoltre che alla signora **** Omissis **** così come si evince nella relazione notarile depositata in atti a firma del Notaio Vitrano, è stata promessa in vendita la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Città Sant'Angelo identificati al NCEU al foglio 16, part.512 sub.7-8-9-10, con CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 17/12/2007 n. rep.57351/26410, nota DE MATTEIS GIOVANNI sede Chieti trascritto il 09/01/2008 nn.405/322 da potere di **** Omissis ****

SI OSSERVA AD OGNO BUON CONTO CHE LA TRASCRIZIONE DEL SUDETTO PRELIMINARE NON È STATA RINNOVATA DALLA **** Omissis **** E PER TALE MOTIVO IL NOTAIO CHE HA REDATTO IL VENTENNALE SI È LIMITATO A SEGNALARE LA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PRELIMARE, SOLO A TITOLO INFORMATIVO.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal P.R.G. vigente del Comune di Città Sant'Angelo (PE) si evidenzia che l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade in ZONA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO, art.35 delle N.T.A.; inoltre risulta ricadente anche in ZONA D (trasformazione a regime ordinario del P.R.P.

Circa la legittimità dello stato di fatto del fabbricato, questo risulta congruente con i titoli abilitativi emessi dal Comune di Città Sant'Angelo (Pe)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del comune di Città Sant'Angelo (PE) risulta che l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito con regolare Concessione Edilizia con relative Varianti e precisamente C.E. n. 116/90 rilasciata in data 23.03.1990 e successiva Variante n. 315/91 del 25.07.1991, ulteriore Concessione Edilizia n. 130/99 del 11.02.2000.

Si segnala inoltre che è stata presentata al Comune di Città Sant'Angelo (PE) richiesta di certificato di Agibilità in data 12.12.2003. l'abitabilità veniva CONCESSA PER L'INTERO EDIFICIO.

Si precisa inoltre, che nella richiesta di accesso agli atti amministrativi e tecnici depositati presso l'archivio del comune la sottoscritta ha potuto evincere che oltre alle suddette concessioni sono presenti nel fascicolo:

- DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' del 21.03.2001 relativa all'intervento della recinzione;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 31/01 riguardante la costruzione di una piscina prefabbricata.

SUCCESSIVAMENTE AL RILASCIO DELLA PREDETTA AGIBILITÀ, L'ESECUTATO PRESENTAVA SCIA PER IL RECUPERO DEL SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI E PROCEDEVA ALLA DIVISIONE DELL'UNICO IMMOBILE IN PIÙ SUBALTERNI, PER I QUALE ACQUISISCE NATURALE QUALIFICA DI PERTINENZA IL BENE COMUNE IDENTIFICATO PRESSO IL N.C.U.E. DEL COMUNE DI CITTÀ SAN'ANGELO, AL FOGLIO 15, PART. 512 SUB11.

CONSEQUENTEMENTE, IL LOTTO 2, ATTUALMENTE È PRIVO DI AGIBILITÀ per mancata richiesta e regolarizzazione della pratica urbanistica, INDIVIDUATA AL F. 16, PART. 512 SUB 8 -A7- e SUB. 9 C/6

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In sede di sopralluogo la scrivente ha accertato lo stato dei luoghi e successivamente ha acquisito presso l'Ufficio tecnico del Comune la documentazione depositata in atti.

AL FINE DELL'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITÀ È NECESSARIO PROCEDERE AL REALIZZO DELLA PERTINENTE PRATICA, CONSISTENTE NELLA RELAZIONE TECNICA, APE E AQE, LA REDAZIONE DELLA SCAGI, NEL PAGAMENTO DEGLI ONERI COMUNALI, ANCHE A SANATORIA, IL TUTTO PER UN COSTO DI CIRCA 7.000,00 OLTRE ACCESSORI DI LEGGE PER LA PARTE DI ONORARI PROFESSIONALI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra
L'unità abitativa si trova nel comune di Città Sant'Angelo, in via Mario Colella n. 4 (già via Selva del Moro), all'interno di un fabbricato composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato, destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. L'immobile, di tipo residenziale, si sviluppa al piano primo ed è composto da una luminosa zona giorno con soggiorno e angolo cottura. Una breve rampa di scale collega la zona giorno alla zona notte, ben organizzata e composta da tre camere da letto, due bagni e un ampio disimpegno. In corrispondenza del vano soggiorno sono stati rilevati fenomeni di infiltrazione di acqua piovana che hanno interessato la contro soffittatura realizzata in cartongesso. Tali infiltrazioni risultano provenire dal terrazzo del piano sovrastante (LOTTO 2). Al piano seminterrato si trova l'autorimessa di pertinenza, spaziosa e luminosa grazie alla presenza di doppie finestre e infissi, che la rendono adatta anche a usi complementari oltre al parcheggio delle auto anch'essa interessata da evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana provenienti dal terrazzo soprastante. L'accesso alla proprietà è comodo e indipendente: si può raggiungere l'abitazione tramite una scala esterna posta nel giardino, che la rende autonoma rispetto all'immobile situato al piano terra (LOTTO 1), oppure attraverso un cancello pedonale e uno carrabile direttamente dalla strada comunale. L'intera area comune è recintata da un muro perimetrale alto circa 1,70-1,80 metri ed è dotata di citofono con pensilina di protezione. Completano la proprietà un ampio giardino alberato in uno stato di manutenzione carente rispetto a quanto descritto nella precedente perizia, in comproprietà con un'altra unità (LOTTO 1), e una piscina di forma irregolare, anch'essa condivisa che si presenta in condizioni non ottimali a causa della mancata manutenzione nel tempo. L'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, eseguiti al fine di contenere e limitare il progressivo degrado causato da fenomeni infiltrativi pregressi, sviluppatisi nel periodo di inutilizzo del bene. Tali lavorazioni hanno un carattere temporaneo e conservativo, in attesa della realizzazione di un intervento organico e risolutivo, consistente nella rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti e nella realizzazione di un adeguato sistema di impermeabilizzazione del solaio di copertura dei terrazzi, principali responsabili delle infiltrazioni riscontrate. La proprietà è situata in una zona residenziale ben servita, nelle immediate vicinanze della Clinica Villa Serena, lungo un comodo asse di collegamento tra Pescara e Città Sant'Angelo, dotato di tutte le principali infrastrutture e servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 512, Sub. 7, Categoria A7, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 10, Categoria C2, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 11, Categoria E, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 522.694,90

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando la superficie commerciale, il valore stimato per metro quadro, determinato in base all'ottimo stato di conservazione complessiva dell'immobile.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nella dovuta considerazione: le caratteristiche costruttive dell'edificio, le condizioni di conservazione discrete

dell'immobile e delle finiture che hanno permesso la sua riconducibilità nella Cat. A/7 (villino) nonché il coefficiente di aumento sul valore dell'immobile quando esso sia corredato da piscina costruita a norma che necessita allo stato attuale di una manutenzione ordinaria, pertanto, si ritiene congruo indicare un valore di mercato al mq di € 910,00.

Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura, attualmente poco mantenuta, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 a favore di ciascun lotto. La piscina sarà anch'essa in comproprietà tra i lotti 1 e 2 ciascuno per 1/2 di proprietà.

Per quanto sopra, il valore del lotto 1 è pari ad euro: 522.694,90 da cui vanno decurtate le spese approssimative che occorrono alla formalizzazione urbanistica sottesa all'ottenimento dell'agibilità e che, unitamente agli oneri tecnici e del professionista incaricato, ammontano a circa 9.860,00 euro per il Lotto 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra	574,39 mq	910,00 €/mq	€ 522.694,90	100,00%	€ 522.694,90
				Valore di stima:	€ 522.694,90

Valore di stima: € 522.694,90

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.860,00	€

Valore finale di stima: € 512.834,90

Al fine dell'ottenimento dell'agibilità, è necessario procedere con la predisposizione della relativa pratica, che comprende: la redazione della relazione tecnica, dell'APE e dell'AQE, la compilazione della SCAGI e il pagamento degli oneri comunali, anche in sanatoria.

Il costo complessivo di tali attività è stimato in circa € 9.860,00, oltre accessori di legge per quanto riguarda gli onorari professionali.

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo UNITA'ABITATIVA AD USO CIVILE ABITAZIONE, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella al n. 4 (già via Selva del Moro). La prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. La presente unità abitativa è identificata al N.C.E.U. al foglio 16, particella 512 sub.8 cat. A/7 e sub 9 Cat. C/6; piano primo e piano S1, l'autorimessa. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da soggiorno con angolo cottura. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n.3 camere e due bagni con ampio disimpegno. L'autorimessa sub. 9 risulta doppiamente finestrata, munita da infissi e luminosa, costituisce pertinenza del A/7 sub 8. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene sia dalla strada comunale, tramite un cancello pedonale, sia attraverso un accesso carrabile. Quest'ultimo consente di raggiungere l'immobile mediante una scala esterna, situata sulla destra rispetto all'ingresso principale dell'unità al piano terra (LOTTO 1). La scala conduce a un ampio terrazzo posto al primo piano, sul quale si trova la porta di accesso all'immobile oggetto di pignoramento. Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura non curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto. Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina di forma irregolare (pertinenza sia del lotto 1 che del lotto 2), in condizioni di carente conservazione. Le descritte caratteristiche a corredo del lotto messo in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7. L'immobile è stato oggetto di interventi di ripristino e manutenzione finalizzati al contenimento delle infiltrazioni riscontrate in prossimità dei terrazzi, le quali hanno interessato e danneggiato le porzioni sottostanti dell'appartamento. Si precisa che tali interventi non hanno carattere risolutivo definitivo, ma sono stati eseguiti al fine di mitigare le criticità esistenti, anche in relazione alla commerciabilità del bene. L'immobile oggetto di pignoramento, è delimitato da una recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. e da un cancello pedonale con pensilina di protezione con annesso citofono. La zona in cui è situata la prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo. Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 512, Sub. 8, Categoria A7, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 9, Categoria C6, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 11, Categoria E, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 330.284,50

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando la superficie commerciale, il valore stimato per metro quadro, determinato in base allo stato di conservazione complessiva dell'immobile che attualmente è in condizioni di abbandono.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nella dovuta considerazione: le caratteristiche costruttive dell'edificio, le condizioni di conservazione dell'immobile e delle finiture che hanno permesso la sua riconducibilità nella Cat. A7 (villino) nonché il coefficiente di aumento sul valore dell'immobile quando esso sia corredato da piscina costruita a norma ma che ad oggi necessita di una buona manutenzione, pertanto, si ritiene congruo indicare un valore di mercato al mq di € 910,00.

Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura che necessita anch'esso di manutenzione, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto. La piscina sarà anch'essa in comproprietà ciascuno per 1/2.

Per quanto sopra, il valore del lotto 2 è pari ad euro:330.284,50 che va decurtato dalle spese approssimative che occorrono alla formalizzazione urbanistica sottesa all'ottenimento dell'agibilità e che, unitamente agli oneri tecnici e del professionista incaricato, ammontano a circa 7.000,00 euro per il Lotto 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo	362,95 mq	910,00 €/mq	€ 330.284,50	100,00%	€ 330.284,50
				Valore di stima:	€ 330.284,50

Valore di stima: € 330.284,50



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 323.284,50

Al fine dell'ottenimento dell'agibilità, è necessario procedere con la predisposizione della relativa pratica, che comprende: la redazione della relazione tecnica, dell'APE e dell'AQE, la compilazione della SCAGI e il pagamento degli oneri comunali, anche in sanatoria.

Il costo complessivo di tali attività è stimato in circa € 7.000,00, oltre accessori di legge per quanto riguarda gli onorari professionali.




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 23/04/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Mantero Mortillaro Tania




ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 02/10/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra
L'unità abitativa si trova nel comune di Città Sant'Angelo, in via Mario Colella n. 4 (già via Selva del Moro), all'interno di un fabbricato composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato, destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. L'immobile, di tipo residenziale, si sviluppa al piano primo ed è composto da una luminosa zona giorno con soggiorno e angolo cottura. Una breve rampa di scale collega la zona giorno alla zona notte, ben organizzata e composta da tre camere da letto, due bagni e un ampio disimpegno. In corrispondenza del vano soggiorno sono stati rilevati fenomeni di infiltrazione di acqua piovana che hanno interessato la contro soffittatura realizzata in cartongesso. Tali infiltrazioni risultano provenire dal terrazzo del piano sovrastante (LOTTO 2). Al piano seminterrato si trova l'autorimessa di pertinenza, spaziosa e luminosa grazie alla presenza di doppie finestre e infissi, che la rendono adatta anche a usi complementari oltre al parcheggio delle auto anch'essa interessata da evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana provenienti dal terrazzo soprastante. L'accesso alla proprietà è comodo e indipendente: si può raggiungere l'abitazione tramite una scala esterna posta nel giardino, che la rende autonoma rispetto all'immobile situato al piano terra (LOTTO 1), oppure attraverso un cancello pedonale e uno carrabile direttamente dalla strada comunale. L'intera area comune è recintata da un muro perimetrale alto circa 1,70-1,80 metri ed è dotata di citofono con pensilina di protezione. Completano la proprietà un ampio giardino alberato in uno stato di manutenzione carente rispetto a quanto descritto nella precedente perizia, in comproprietà con un'altra unità (LOTTO 1), e una piscina di forma irregolare, anch'essa condivisa che si presenta in condizioni non ottimali a causa della mancata manutenzione nel tempo. L'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, eseguiti al fine di contenere e limitare il progressivo degrado causato da fenomeni infiltrativi pregressi, sviluppatisi nel periodo di inutilizzo del bene. Tali lavorazioni hanno un carattere temporaneo e conservativo, in attesa della realizzazione di un intervento organico e risolutivo, consistente nella rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti e nella realizzazione di un adeguato sistema di impermeabilizzazione del solaio di copertura dei terrazzi, principali responsabili delle infiltrazioni riscontrate. La proprietà è situata in una zona residenziale ben servita, nelle immediate vicinanze della Clinica Villa Serena, lungo un comodo asse di collegamento tra Pescara e Città Sant'Angelo, dotato di tutte le principali infrastrutture e servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 512, Sub. 7, Categoria A7, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 10, Categoria C2, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 11, Categoria E, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal P.R.G. vigente del Comune di Città Sant'Angelo (PE) si evidenzia che l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade in ZONA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO, art.35 delle N.T.A.; inoltre risulta ricadente anche in ZONA D (trasformazione a regime ordinario del P.R.P. Circa la legittimità dello stato di fatto del fabbricato, questo risulta congruente con i titoli abilitativi emessi dal Comune di Città Sant'Angelo (Pe)

Prezzo base d'asta: € 512.834,90

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo
UNITA'ABITATIVA AD USO CIVILE ABITAZIONE, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella al n. 4 (già via Selva del Moro). La prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato

in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. La presente unità abitativa è identificata al N.C.E.U. al foglio 16, particella 512 sub.8 cat. A/7 e sub 9 Cat. C/6; piano primo e piano S1, l'autorimessa. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da soggiorno con angolo cottura. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n.3 camere e due bagni con ampio disimpegno. L'autorimessa sub. 9 risulta doppiamente finestrata, munita da infissi e luminosa, costituisce pertinenza del A/7 sub 8. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene sia dalla strada comunale, tramite un cancello pedonale, sia attraverso un accesso carrabile. Quest'ultimo consente di raggiungere l'immobile mediante una scala esterna, situata sulla destra rispetto all'ingresso principale dell'unità al piano terra (LOTTO 1). La scala conduce a un ampio terrazzo posto al primo piano, sul quale si trova la porta di accesso all'immobile oggetto di pignoramento. Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura non curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto. Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina di forma irregolare (pertinenza sia del lotto 1 che del lotto 2), in condizioni di carenza di conservazione. Le descritte caratteristiche a corredo del lotto messo in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7. L'immobile è stato oggetto di interventi di ripristino e manutenzione finalizzati al contenimento delle infiltrazioni riscontrate in prossimità dei terrazzi, le quali hanno interessato e danneggiato le porzioni sottostanti dell'appartamento. Si precisa che tali interventi non hanno carattere risolutivo definitivo, ma sono stati eseguiti al fine di mitigare le criticità esistenti, anche in relazione alla commerciabilità del bene. L'immobile oggetto di pignoramento, è delimitato da una recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. e da un cancello pedonale con pensilina di protezione con annesso citofono. La zona in cui è situata la prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo. Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 512, Sub. 8, Categoria A7, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 9, Categoria C6, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 11, Categoria E, Graffato si

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

Destinazione urbanistica: Dal P.R.G. vigente del Comune di Città Sant'Angelo (PE) si evidenzia che l'immobile, oggetto di pignoramento, ricade in ZONA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO, art.35 delle N.T.A.; inoltre risulta ricadente anche in ZONA D- (trasformazione a regime ordinario del P.R.P. Circa la legittimità dello stato di fatto del fabbricato, questo risulta congruente con i titoli abilitativi emessi dal Comune di Città Sant'Angelo (Pe)

Prezzo base d'asta: € 323.284,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®


LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 512.834,90

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 512, Sub. 7, Categoria A7, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 10, Categoria C2, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 11, Categoria E, Graffato si	Superficie	574,39 mq
Stato conservativo:	<p>In data 31.12.2025, alle ore 9:00, la sottoscritta CTU, unitamente al Delegato alla vendita, Avv. Mauro Canale, ha effettuato un sopralluogo a seguito della relazione trasmessa da quest'ultimo in data 25.11.2025, con la quale veniva segnalata la presenza di fenomeni di infiltrazione d'acqua nel LOTTO 1. Nel corso del sopralluogo, la sottoscritta CTU ha rilevato, in corrispondenza del vano soggiorno posto al piano terra, evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana, interessanti la controsoffittatura realizzata in cartongesso, presumibilmente provenienti dal terrazzo del secondo piano, identificato come LOTTO 2. Alla luce dei riscontri effettuati, tali fenomeni infiltrativi rilevati nel vano soggiorno del LOTTO 1 appaiono riconducibili a un deficit del sistema di impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante (LOTTO 2). Le suddette condizioni, unitamente alla mancata occupazione dell'immobile per lunghi periodi e alla scarsa manutenzione ordinaria, hanno favorito la penetrazione dell'acqua piovana attraverso la pavimentazione, con conseguente deflusso verso il solaio sottostante. L'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, eseguiti al fine di contenere e limitare il progressivo degrado causato da fenomeni infiltrativi pregressi, sviluppatasi nel periodo di inutilizzo del bene. Tali lavorazioni hanno carattere temporaneo e conservativo (cfr. relazione fotografica). Alla luce di quanto esposto, al fine di interrompere le infiltrazioni attualmente in atto, si è ritenuto opportuno procedere alla rimozione del controsoffitto ammalorato, previa messa in sicurezza dello stesso, nonché all'esecuzione degli interventi necessari volti a limitare nell'immediato l'evoluzione del fenomeno di degrado. Resta comunque necessario un intervento organico e risolutivo, consistente nella rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti e nella realizzazione di un adeguato sistema di impermeabilizzazione del solaio di copertura dei terrazzi, individuati quali principali responsabili delle infiltrazioni riscontrate. Le condizioni sopra descritte incidono negativamente sullo stato conservativo e sul valore di mercato sia del LOTTO 1 sia del LOTTO 2; pertanto, nella successiva determinazione estimativa si terrà conto di un congruo deprezzamento degli immobili interessati, in ragione delle criticità rilevate e dei futuri interventi manutentivi necessari.</p>		
Descrizione:	<p>L'unità abitativa si trova nel comune di Città Sant'Angelo, in via Mario Colella n. 4 (già via Selva del Moro), all'interno di un fabbricato composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato, destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. L'immobile, di tipo residenziale, si sviluppa al piano primo ed è composto da una luminosa zona giorno con soggiorno e angolo cottura. Una breve rampa di scale collega la zona giorno alla zona notte, ben organizzata e composta da tre camere da letto, due bagni e un ampio disimpegno. In corrispondenza del vano soggiorno sono stati rilevati fenomeni di infiltrazione di acqua piovana che hanno interessato la contro soffittatura realizzata in cartongesso. Tali infiltrazioni risultano provenire dal terrazzo del piano sovrastante (LOTTO 2). Al piano seminterrato si trova l'autorimessa di pertinenza, spaziosa e luminosa grazie alla presenza di doppie finestre e infissi, che la rendono adatta anche a usi complementari oltre al parcheggio delle auto anch'essa interessata da evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana provenienti dal terrazzo soprastante. L'accesso alla proprietà è comodo e indipendente: si può raggiungere l'abitazione tramite una scala esterna posta nel giardino, che la rende autonoma rispetto all'immobile situato al piano terra (LOTTO 1), oppure attraverso un cancello pedonale e un carrabile direttamente dalla strada comunale. L'intera area comune è recintata da un muro perimetrale alto circa 1,70-1,80 metri ed è dotata di citofono con pensilina di protezione. Completano la proprietà un ampio giardino alberato in uno stato di manutenzione carente rispetto a quanto descritto nella precedente perizia, in comproprietà con un'altra unità (LOTTO 1), e una piscina di forma irregolare, anch'essa condivisa che si presenta in condizioni non ottimali a causa della mancata manutenzione nel tempo. L'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, eseguiti al fine di contenere e limitare il progressivo degrado causato da fenomeni infiltrativi pregressi, sviluppatasi nel periodo di inutilizzo del bene. Tali lavorazioni hanno un carattere temporaneo e conservativo, in attesa della</p>		

	realizzazione di un intervento organico e risolutivo, consistente nella rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti e nella realizzazione di un adeguato sistema di impermeabilizzazione del solaio di copertura dei terrazzi, principali responsabili delle infiltrazioni riscontrate. La proprietà è situata in una zona residenziale ben servita, nelle immediate vicinanze della Clinica Villa Serena, lungo un comodo asse di collegamento tra Pescara e Città Sant'Angelo, dotato di tutte le principali infrastrutture e servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 323.284,50

Bene N° 2 - Villa			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - via Mario Colella n.4 , piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 512, Sub. 8, Categoria A7, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 9, Categoria C6, Graffato si - Fg. 16, Part. 512, Sub. 11, Categoria E, Graffato si	Superficie	362,95 mq
Stato conservativo:	<p>In data 31.12.2025, alle ore 9:00, la sottoscritta CTU, congiuntamente al Delegato alla vendita, Avv. Mauro Canale, ha effettuato un sopralluogo a seguito della relazione trasmessa da quest'ultimo in data 25.11.2025, con la quale veniva segnalata la presenza di fenomeni di infiltrazione d'acqua nel Lotto 1. Nel corso dell'ispezione, la sottoscritta ha rilevato, in corrispondenza del vano soggiorno posto al piano terra, evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana, interessanti la controsoffittatura realizzata in cartongesso, presumibilmente provenienti dal terrazzo del secondo piano, identificato come Lotto 2. Alla luce delle verifiche effettuate, tali fenomeni infiltrativi riscontrati nel vano soggiorno del Lotto 1 risultano riconducibili a un deficit del sistema di impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante (Lotto 2). Le suddette condizioni, unitamente alla prolungata mancata occupazione dell'immobile e alla carente manutenzione ordinaria, hanno favorito la penetrazione dell'acqua piovana attraverso la pavimentazione, con conseguente deflusso verso il solaio sottostante. Si precisa che gli interventi manutentivi, già illustrati nella precedente relazione depositata agli atti dalla sottoscritta CTU e ad oggi eseguiti, rivestono carattere temporaneo e conservativo, in attesa della realizzazione di un intervento organico e risolutivo, consistente nella rimozione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti e nella realizzazione di un adeguato sistema di impermeabilizzazione del solaio di copertura dei terrazzi, individuati quali principali responsabili delle infiltrazioni riscontrate (cfr. relazione fotografica). Le condizioni sopra descritte incidono negativamente sullo stato conservativo e sul valore di mercato sia del Lotto 1 sia del Lotto 2; pertanto, nella successiva determinazione estimativa si terrà conto di un congruo deprezzamento degli immobili interessati, in ragione delle criticità rilevate e degli interventi manutentivi necessari.</p>		
Descrizione:	<p>UNITA'ABITATIVA AD USO CIVILE ABITAZIONE, ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Mario Colella al n. 4 (già via Selva del Moro). La prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un immobile costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa e in parte a magazzino. La presente unità abitativa è identificata al N.C.E.U. al foglio 16, particella 512 sub.8 cat. A/7 e sub 9 Cat. C/6; piano primo e piano S1, l'autorimessa. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da soggiorno con angolo cottura. Una piccola rampa di scale collega la zona giorno con la zona notte composta da n.3 camere e due bagni con ampio disimpegno. L'autorimessa sub. 9 risulta doppiamente finestrata, munita da infissi e luminosa, costituisce pertinenza del A/7 sub 8. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene sia dalla strada comunale, tramite un cancello pedonale, sia attraverso un accesso carrabile. Quest'ultimo consente di raggiungere l'immobile mediante una scala esterna, situata sulla destra rispetto all'ingresso principale dell'unità al piano terra (LOTTO 1). La scala conduce a un ampio terrazzo posto al primo piano, sul quale si trova la porta di accesso all'immobile oggetto di pignoramento. Il sub. 11(corte) costituito da un giardino alberato, è di ampia metratura non curato, sarà in comproprietà tra i lotti 1 e 2 per 1/2 favore di ciascun lotto. Esso circonda su tre lati l'intero fabbricato all'interno del quale è presente una piscina di forma irregolare (pertinenza sia del lotto 1 che del lotto 2), in condizioni di carente conservazione. Le descritte caratteristiche a corredo del lotto</p>		

	<p>messo in vendita, hanno contribuito al classamento dell'immobile in categoria A/7. L'immobile è stato oggetto di interventi di ripristino e manutenzione finalizzati al contenimento delle infiltrazioni riscontrate in prossimità dei terrazzi, le quali hanno interessato e danneggiato le porzioni sottostanti dell'appartamento. Si precisa che tali interventi non hanno carattere risolutivo definitivo, ma sono stati eseguiti al fine di mitigare le criticità esistenti, anche in relazione alla commerciabilità del bene. L'immobile oggetto di pignoramento, è delimitato da una recinzione perimetrale in muratura, di altezza circa 1,70/1,80 mt. e da un cancello pedonale con pensilina di protezione con annesso citofono. La zona in cui è situata la prestigiosa unità abitativa oggetto di pignoramento, è in prossimità della clinica Villa Serena ubicata ad una vicina traversa della strada principale che collega Pescara a Città Sant'Angelo. Tale zona è ben servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO, MOGLIE NON COMPROPRIETARIA E FIGLI MINORI.

