

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aristone Ester, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2022 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

All'udienza del 22/10/2024, la sottoscritta Arch. Aristone Ester, con studio in Viale Amerigo Vespucci n 61 - 65126 - Pescara (PE), email ester.aristone@gmail.com, PEC ester.aristone@archiworldpec.it, Tel. 3392444583, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

L'Avv. Giulia Di Cesare, nominata custode giudiziario nella Procedura Esecutiva n 217/2022 RGE, provvedeva, anche per conto della sottoscritta, a convocare mediante raccomandata, per il giorno 07/11/2024, il debitore esecutato, sig. **** Omissis **** al fine di effettuare il sopralluogo ed i necessari rilievi dell'immobile pignorato, costituito dall'**abitazione (Fg 33 part 487 sub 3)** situata in **Pianella, Via Monte Amaro n 334** (ex C.da Astignano n 3).

L'Esponente e l'Avv. Giulia Di Cesare, custode giudiziario, si recavano presso la proprietà del sig. **** Omissis ****, in Pianella, Via Monte Amaro n 334, per effettuare il sopralluogo, al quale interveniva l'Esecutato, che permetteva l'accesso all' immobile.

L'Esponente eseguiva solo delle fotografie, in attesa di ricevere la documentazione dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pianella, per la verificare della regolarità edilizia.

In seguito, la Scrivente, concordava un secondo sopralluogo presso la proprietà del sig. **** Omissis ****, per il giorno 27/01/2025, alle ore 15,30, per effettuare i necessari rilievi metrico e fotografico, al quale interveniva l'Esecutato, che permetteva l'accesso all' immobile.

Si è dunque proceduto all'espletamento dell'incarico sulla scorta della certificazione notarile, della documentazione catastale allegata agli atti, della ulteriore documentazione acquisita dalla sottoscritta CTU presso pubblici uffici e delle informazioni recepite in sede di sopralluogo, alla formazione di un

Unico Lotto costituito dall' **abitazione (Fg 33, part 487, sub 3)** situata in **Pianella Via Monte Amaro n 334**.

(Allegato n. 1)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a **Pianella (PE) - Via Monte Amaro n 334** (ex Contrada Astignano n 3), piano Terra

L'immobile ad uso residenziale oggetto di stima è situato nel territorio comunale di Pianella, in Via Monte Amaro n 334 (ex C.da Astignano n 3), a circa 4 km dal Centro Storico e 3 km dalla Contrada Cerratina. Esso è costituito da una porzione di fabbricato rurale che si sviluppa su un unico livello posto al piano terra ed è identificato al **Fg 33 part 487 sub 3**.

Dalla corte comune (sub 1) si accede all'abitazione costituita da un soggiorno con angolo cottura, sul quale si affacciano due camere da letto, che si distribuiscono in successione, e un disimpegno che porta ad altre due camere da letto, ad un bagno e un ripostiglio, sviluppando una superficie complessiva lorda di circa mq 150,00. All'appartamento è annesso inoltre un ambiente destinato a cucina di servizio, con ingresso esterno, dall'area comune (**sub 1**).

Si precisa che la corte identificata dal sub 1 costituisce bene comune non censibile al sub 2 e al sub 3, proprietà dell'Esecutato: il **sub 3** individua l'immobile residenziale oggetto di stima, come già precisato, e il **sub 2** costituisce il compendio immobiliare destinato ad annessi agricoli non oggetto del presente procedimento immobiliare.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Monte Amaro n 334 (ex Contrada Astignano n 3), 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'estratto dell'atto di matrimonio del sig. **** Omissis **** risulta che ha contratto il matrimonio in data 18/12/1976 con la sig.ra **** Omissis **** nel Comune di **** Omissis ****.

Si evince che con atto in data 11-04-1991 a rogito del notaio Dr. **** Omissis **** del distretto notarile di Teramo e Pescara, gli sposi **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

(Allegato n. 2)

CONFINI

L'immobile oggetto di stima identificato dal **sub 3 del Fg 33 part 487** confina a nord con il **sub 2 del Fg 33 part 487** di proprietà dell'Esecutato e ad est, sud ed ovest con la corte comune identificata dal **sub 1 del Fg 33 part 487** di proprietà dell'Esecutato. La **part 487 del Fg 33** confina a nord con la **part.ile 490 e 623 del Fg 33** ed a ovest con le **part.ile 622 e 486 del Fg 33** e a sud con la **part 488 del Fg 33** tutte di proprietà dell'Esecutato, ad est con la strada comunale **Via Monte Amaro**.

(Allegato n. 3)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,60 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,65 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,00 mq		

L'immobile ad uso residenziale oggetto di stima è costituito da una porzione di fabbricato rurale che si sviluppa su un unico livello posto al piano terra ed è identificato al **Fg 33 part 487 sub 3**.

Dalla corte comune (**sub 1**) si accede all'abitazione costituita da un soggiorno con angolo cottura, sul quale si affacciano due camere da letto, che si distribuiscono in successione, e un disimpegno che porta ad altre due camere da letto, ad un bagno e un ripostiglio, sviluppando una superficie complessiva lorda di circa mq 150,00. All'appartamento è annesso inoltre un ambiente destinato a cucina di servizio, con ingresso esterno dall'area comune (sub 1).

Si precisa che la corte identificata dal sub 1 costituisce bene comune non censibile al sub 2 e al sub 3, proprietà dell'Esecutato: il **sub 3** individua l'immobile residenziale oggetto di stima, come già precisato, e il sub 2 costituisce il compendio immobiliare destinato ad annessi agricoli non oggetto del presente procedimento immobiliare.

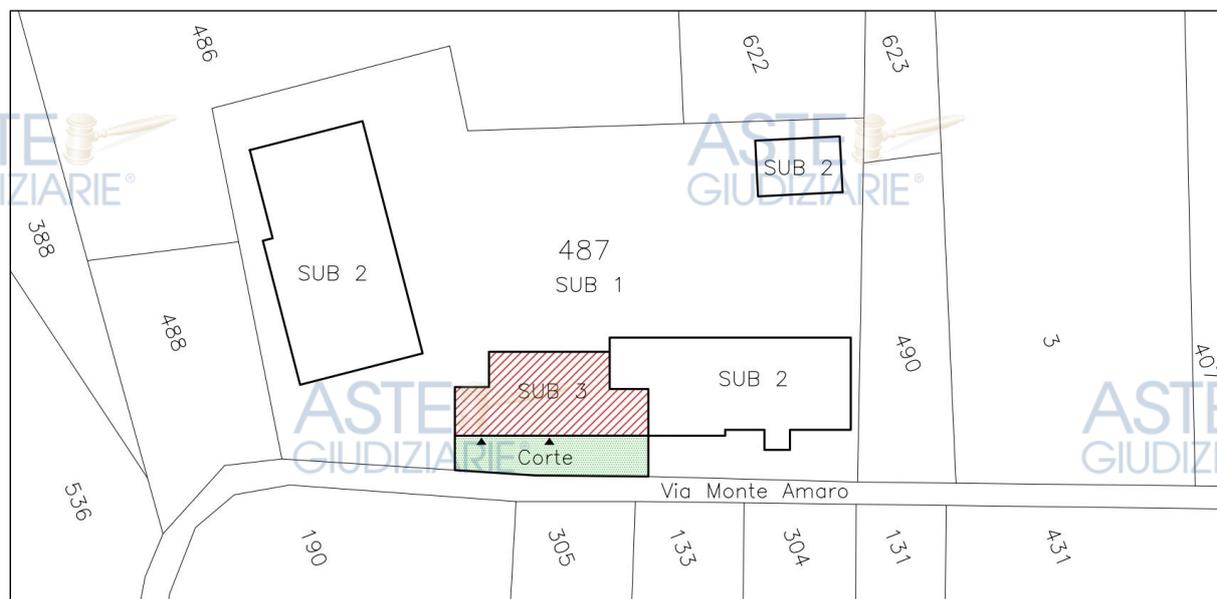
Inoltre, si evidenzia che la corte comune identificata dal sub 1 non è presente nell'elenco dei beni pignorati trascritti nella Nota di Trascrizione del Pignoramento del 02/09/2022 RG 14196 RP 10154.

Nel caso in specie, in riferimento alla corte comune sub 1 si potrebbe procedere secondo due indirizzi:

1) lasciare che il **sub 1**, bene comune non censibile al sub 2 e al **sub 3** (immobile oggetto di pignoramento) continui ad essere una proprietà in comune e indivisa, utilizzata da chiunque ne abbia titolo, con l'obbligo di mantenerla agibile da tutti i comproprietari;

2) oppure frazionare la porzione antistante il fabbricato, prospiciente la strada comunale, Via Monte Amaro, tale da permettere l'ingresso all'abitazione e al locale di servizio, creando un'area di pertinenza esclusiva della residenza.

Nella planimetria annessa all' **Allegato n 3** è stata evidenziata l'area da stralciare che sviluppa una superficie di circa mq 84,00, di seguito riportata.



Area da Frazionare mq 84
Corte di pertinenza del sub 3-

Per tale operazione è necessario presentare una pratica Docfa - "Frazionamento e fusione" (in caso di unica titolarità), procedendo come di seguito:

- si sopprimono i sub 1 (BCNC), sub 2 e sub 3;
- si costituiscono dei nuovi sub :
 1. Sub 4 : appartamento oggetto di vendita;
 2. Sub 5 : UIU (unità immobiliare urbana) restante, cioè gli annessi agricoli di proprietà del Sig **** Omissis **** ;
 3. Sub 6: corte esclusiva del sub 5 (graffato con il sub 5);
 4. Sub 7: corte esclusiva del sub 4 (graffato con il sub 4).

Nella relazione che si allega al Docfa si spiegheranno brevemente le motivazioni delle variazioni proposte citando il provvedimento del GE che autorizza la variazione preliminarmente all'asta. Si precisa che a seguito di tale "Frazionamento e fusione" dovrà essere redatto un nuovo elaborato planimetrico, a corredo della pratica.

Tale procedura ha un costo che potrebbe ammontare a circa € 1.200,00 per gli oneri professionali di un tecnico più i diritti d' imposta, che ad oggi sono di circa € 70,00 + € 70,00.

Nel caso particolare di una vendita di parte del compendio, consiglieri la seconda opzione per avere le due proprietà autonome e distinte, oltre a considerare che l'attività lavorativa primaria dell'Esecutato è quella dell'imprenditore agricolo che esercita in particolare la coltivazione dei fondi e l'allevamento di animali, ed è utile lasciare la parte restante dell'area ad uso esclusivo dell'attività e degli annessi agricoli. (Allegato n. 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2003 al 19/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 487, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. Vani Rendita € 454,48 Piano Terra
Dal 19/05/2004 al 10/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 487, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Vani Rendita € 454,48 Piano Terra
Dal 10/07/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 487, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Vani Rendita € 454,48
Dal 09/11/2015 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 487, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 454,48 Piano Terra

L'immobile oggetto di stima identificato al Fg 33 part 457 sub 3 è stato accatastato con dichiarazione di Costituzione al NCEU - Agenzia del Territorio di Pescara - con Pratica prot n 117418 del 30/07/2003.

Il lotto individuato dalla part. n 487 del Fg 33, sul quale erano stati realizzati i corpi di fabbrica dell'azienda agricola (sub 2) con annessa abitazione (sub 3) è stato accatastato come Ente Urbano con Frazionamento prot n 113543 del 23/07/2003.

(Allegato n. 3)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	487	3		A3	2	8 vani	151 mq	454,48 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai sopralluoghi effettuati in data 07/11/2025 e 27/01/2025, confrontando lo stato attuale dell'immobile con la pianta catastale, si è riscontrata una lieve difformità interna: il soggiorno si presenta più ampio ed è munito di angolo cottura, diversamente da quanto riportato nella planimetria catastale, nella quale il soggiorno è suddiviso in due ambienti più piccoli.

Per adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi è necessario effettuare una "Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni", la cui procedura ha un costo che potrebbe ammontare a circa € 600,00 per gli oneri professionali di un tecnico, più gli oneri di imposta, che ad oggi sono di circa € 50,00.

(Allegato n 3)

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di stima è sito nel territorio comunale di Pianella, Via Monte Amaro n 334 (ex C.da Astignano n 3) a circa 4 km dal centro storico, in un contesto paesaggistico rappresentato da un territorio rurale, collinare, caratterizzato da insediamenti a carattere sparso di tipo prettamente agricolo.

La contrada Astignano è situata a sud del territorio comunale di Pianella a confine con la C.da Cerratina.

Si tratta di un'area periferica di facile accesso solo con autoveicoli privati.

Per i servizi di ogni genere e per gli acquisti commerciali bisogna spostarsi nel centro storico di Pianella.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati in data 07/11/2024 e 27/01/2025, si è potuto verificare che l'abitazione necessita di una manutenzione edilizia straordinaria complessiva.

L'immobile nel suo insieme si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, le rifiniture sono del tipo economico.

Internamente il solaio di copertura presenta alcuni fenomeni di umidità dovuti ad infiltrazioni di acqua dal tetto, oltre a lesioni sulle strutture verticali: lo stabile ha necessità di una ristrutturazione edilizia prevedendo anche interventi strutturali. **(Allegato n 7)**

PARTI COMUNI

La corte comune all'appartamento (**sub 3**) e agli annessi agricoli (sub 2) è costituita dal **sub 1** del Fg 33 part 487 che costituisce bene comune non censibile e non oggetto di stima.

(Allegato n 3)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - risulta che sulla particella 487 insiste una Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pianella e a carico di **** Omissis ****, con atto del Notaio **** Omissis **** del 29/04/2010 Rep n 30806 trascritto in data 13/05/2010 con formalità RP n 4829 e RG n 8255.

Con tale atto il sig. **** Omissis **** ha asservito e vincolato il terreno al Fg 33 part 620, 0622, 492, 495, **487** Ente Urbano per la ristrutturazione di parte degli immobili esistenti con cambio di destinazione d'uso da stalla ed annessi agricoli a locali per la trasformazione e vendita di prodotti agricoli (macelleria aziendale), ai sensi della Legge Regionale n 18/83 art 60, comma 4 e art 70 comma 9, (*Permesso di Costruire n 22/2009 del 27/03/2009*).

(Allegati n 4 e n 5)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le informazioni sono state acquisite in sede di sopralluogo dell'immobile sito in Via Monte Amaro n 334, in data 07/11/2024 e 27/01/2025.

Strutture Verticali: i muri perimetrali e di spina sono in muratura portante.

Solai: il solaio dell'abitazione è in latero cemento formato da travetti e pignatte.

Copertura: il tetto è a falde con struttura costituita di travi e travicelli in legno e piastrelle di laterizio.

Manto di copertura: il manto di copertura è in tegole marsigliesi di laterizio, e canali di gronda e discendenti in lamiera zincata.

Pareti esterne: sono in parte intonacate a civile liscio e tinteggiate, in parte a mattoni a faccia vista;

Pareti interne: muro di spina è portante; i tramezzi sono realizzati in forati di laterizio, intonacati a civile liscio e tinteggiati.

Rivestimenti: i rivestimenti del bagno, del ripostiglio e dell'angolo cottura sono costituiti da piastrelle in ceramica.

Pavimentazione interna: nel soggiorno troviamo una pavimentazione in gres; nelle camere delle piastrelle in graniglia; nel bagno, nel disimpegno, nel ripostiglio e nella camera adiacente la pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica.

Infissi interni ed esterni: il portone d'ingresso è in legno. Le finestre sono in legno e vetro singolo dotate di persiane in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato e impiallacciato.

Impianto idrico-sanitario: con tubazioni sottotraccia.

Impianto di riscaldamento: con tubazioni sottotraccia e termosifoni in alluminio, impianto alimentato dal termo camino posto in soggiorno.

Impianto di distribuzione del gas: alimentato con bombole di gas.

Impianto elettrico: realizzato con tubi sotto traccia, con quadro senza interruttore differenziale salvavita.

Altri impianti: telefonico e tv con reti sottotraccia; split utili sia per il raffrescamento che per il riscaldamento.

(Allegato n 7)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risultano occupato dall'Esecutato sig. **** Omissis ****, dal coniuge la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, dal figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dalla sorella sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il 12/01/1950.

(Allegato n 2)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/2004 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/05/2004	47	24
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	07/11/2005	18488	11045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescara	18/05/2005	47	24		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 19/05/2004 decedeva **** Omissis **** e l'eredità veniva devoluta per Testamento pubblicato dal Notaio Dott.ssa **** Omissis **** in data 19/07/2004 e registrato in Pescara il 28/07/2004 Rep n 23015 - Racc n 6794.

In particolare l'abitazione oggetto di pignoramento identificato dal sub 3 Fg 33 part 487 veniva assegnata al figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per i diritti di nuda proprietà con usufrutto a favore del coniuge **** Omissis **** nata a Pianella (PE) il 27/04/1923.

La relativa Denuncia di Successione veniva presentata all'Ufficio del registro di Pescara in data 18/05/2005 n 47 - Vol n 24 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 07/11/2005 al RG n 18488 RP n 11045.

Veniva formalizzata l'Accettazione Espresa di Eredità da parte aventi causa con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Barbara Amicarelli del 18/03/2005 Rep n 24002 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 23/03/2005 al RG n 4879 e RP n 3161.

La sig.ra **** Omissis **** usufruttuaria dell'abitazione oggetto del presente pignoramento decedeva in data 10/07/2012 con contestuale ricongiungimento dei relativi diritti alla Nuda Proprietà.

(Allegati n 4 e n 5)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 09/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 09/11/2015
Reg. gen. 13210 - Reg. part. 2118
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 80.500,00
Interessi: € 4.500,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notaio Dott. Stefano ANZIDEO
Data: 05/11/2015
N° repertorio: 939
N° raccolta: 650

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 02/09/2022
Reg. gen. 14196 - Reg. part. 10154
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nei seguenti importi:

1) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo**: iscritto a Pescara il 09/11/2015 - R.G. n. 13210 - R.P. n. 2118

Costo di Cancellazione: € 35,00;

2) **TRASCRIZIONE - Verbale di Pignoramento Immobili**: iscritta a Pescara il 02/09/2022 - R.G. n. 14196 - R.P. n. 10154

Costo di Cancellazione: € 294,00.

Si precisa che il procedimento di Esecuzione Immobiliare n 217/2022 è stata promossa nei confronti di **** Omissis **** da **** Omissis ****, poi sostituita da **** Omissis ****, nella sua qualità di cessionaria dei crediti di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (la "Cedente"), giusta Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 08 aprile 2023, parte II, foglio delle inserzioni n. 42, e per essa quale mandataria della cessionaria, in virtù di procura conferita da **** Omissis **** con atto autenticato per Notaio **** Omissis **** in data 09.08.2022, Repertorio 55.554, Raccolta n. 25.808 registrato a Milano presso l'Agenzia delle Entrate di Milano il giorno 10 agosto 2022, **** Omissis ****, sita in **** Omissis ****, in persona del suo Consigliere delegato con potere di rappresentanza **** Omissis **** giusta verbale del consiglio di amministrazione del 01.03.2023.

(Allegato n 4)

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente P.R.G. del Comune di Pianella (PE) e nel P.R.G adottato con Delibera di C.C. n 5 del 30/01/2020 l'immobile ricade in **Zona Agricola "E"**, rispettivamente regolate dall'art. 20 delle N.T.A. vigenti e dall' art. n. 12 delle N.T.A. adottate. **(Allegato n. 6)**

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio di Stato della Provincia di Pescara, è stata ritrovata una planimetria catastale del 1949 sulla cui proprietà non era presente nessun immobile, e dunque possiamo attestare che il fabbricato oggetto di pignoramento alla data del 1949 non era ancora esistente.

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pianella sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi :

1) Licenza Edilizia n 126 del 29.06.1971 "Progetto per la costruzione di una stalla bovini, tettoia e concimaia in agro del comune di Pianella, alla contrada Astignano per la ditta **** Omissis ****" che veniva realizzata in aderenza al fabbricato residenziale di proprietà della stessa ditta: dall'elaborato grafico allegato a tale Licenza Edilizia si evince che l'abitazione oggetto di pignoramento alla data del 1971 era già esistente;

2) Concessione Edilizia in Sanatoria n C85-778 del 26.11.2003, per variazioni prospettiche e realizzazione della copertura, non prevista nella Licenza Edilizia n 126/1971, che interessa sia la stalla e sia una parte della residenza oggetto di stima.

A tale **Concessione Edilizia in Sanatoria** è allegato l'*Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana* nel quale *Modello D prot n 117428 del 30.07.2003*, visionato anche in Catasto, si dichiara che il fabbricato e gli annessi agricoli sono stati realizzati nel 1960.

Tale modello, ossia l' "*Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana*" risulta inoltre essere il **Primo Accatastamento** della proprietà dell'Esecutato, a cui sono allegate le planimetrie del **sub 2** che identifica gli annessi agricoli e del **sub 3** che identifica la residenza oggetto di pignoramento, la quale quest'ultima è l'unica planimetria reperita tra i documenti presenti in Archivio, nella quale si evince la disposizione interna dell'immobile interessato.

Si puntualizza che il *comma 1-bis*, introdotto dall' *articolo 10, comma 1, lettera d)* della *Legge 120/2020*, di conversione del *Decreto Legge 76/2020, cd. "Decreto Semplificazioni"*, regola quanto attiene lo stato legittimo di un immobile e precisa quanto segue: "*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto*"

Dunque da quanto sopra espresso relativamente all'**abitazione** oggetto di pignoramento, edificio rurale realizzato ante 67 (prima della Legge Ponte), per il quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio in quanto realizzato al di fuori del centro abitato, **viene confermato che la legittimità della costruzione si può desumere dalle informazioni catastali di primo impianto.**

Dai sopralluoghi effettuati in data 07/11/2024 e 27/01/2025, confrontando, dunque, lo stato attuale dell'immobile con la planimetria catastale (primo impianto), si è rilevata una lieve difformità nella distribuzione interna dell'appartamento: il soggiorno si presenta più ampio ed è munito di angolo cottura, diversamente da quanto riportato nella planimetria catastale, nella quale il soggiorno è suddiviso in due ambienti più piccoli.

Per legittimare lo stato dei luoghi, attualmente presente nell'appartamento, si può procedere alla regolarizzazione ai sensi dell'art.6-bis "*Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*", ossia comma 5 "*Interventi eseguiti in assenza della comunicazione certificata di inizio attività*" che nel caso in specie si può considerare una **C.I.L.A. TARDIVA** il cui comma 5 cita "*La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro*", oltre ai Diritti d'Istruttoria.

A conclusione dell'iter di presentazione della "C.I.L.A. TARDIVA ", deve seguire la richiesta di agibilità: **Segnalazione Certificata per l'Agibilità.** Allo stato attuale non è possibile quantificare con esattezza la spesa complessiva per una richiesta di agibilità, in quanto come già precisato l'immobile ha necessità di una ristrutturazione complessiva e bisognerebbe inoltre verificare se gli impianti hanno necessità di una revisione o di un adeguamento secondo le norme vigenti.

Infine bisogna considerare gli oneri professionali di un tecnico per le suddette pratiche edilizie: partendo dalle tariffe professionali e considerando il mercato professionale, tale voce può ammontare a circa € 6.000,00.

Si precisa che l'immobile non è munito dell' **Attestato di Prestazione Energetica**: attestato reso obbligatorio dal gennaio del 2009 che ogni immobile deve possedere al momento della vendita.

Tale Attestato ha un costo che potrebbe ammontare a circa € 250,00.

Fra i titoli edilizi reperiti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pianella, riguardanti l'immobile in oggetto è stato ritrovato anche il **Permesso di Costruire n 22/2009 del 27.03.2009** per i lavori di "*Ristrutturazione di parte degli immobili esistenti con cambio di destinazione d'uso da stalla e annessi agricoli a locali per la trasformazione e vendita di prodotti agricoli (macelleria aziendale) in C.da Astiganno*" per l'efficace

del quale è stato richiesto e trascritto un **Atto di asservimento**, ai sensi degli art. 60 comma 4 e art 70 comma 7 della L.R. n 18/83 come modificata dalla L.R. n 70/1995, dei terreni interessati identificati dal Fg 33 e particelle n **487**, 492, 495, 620 e 622, per una superficie complessiva di mq 5.123,00, con atto del Notaio Dott.ssa Barbara Amicarelli del 29/04/2010 Rep n 30806 trascritto in data 13/05/2010 con formalità RP n 4829 e RG n 8255.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianella è stato accertato che l'inizio dei lavori relativi al predetto Permesso di Costruire non è stato mai inoltrato presso il protocollo e nei sopralluoghi effettuati presso gli immobili del sig **** Omissis **** si è potuto verificare che i lavori di ristrutturazione non sono stati realizzati.

Si può affermare che il **Permesso di Costruire n 22/2009** del 27.03.2009 è decaduto ai sensi dell'art 15 del D.P.R. n 380/2001 che disciplina la efficacia temporale del Permesso di Costruire.

I permessi di costruire sono soggetti ai due termini perentori imposti dall'articolo 15 DPR 380/01, per i quali il loro mancato rispetto comporta decadenza del titolo e perdita di efficacia:

- Inizio lavori: il termine non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo;
- Fine lavori: quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori;

Alla luce di quanto sopra esposto decaduto il Permesso di Costruire, l'atto di asservimento richiesto per l'efficacia dello stesso non ha più ragione di esistere, e dunque può essere inoltrata una istanza presso il SUE del Comune di Pianella con la quale si dichiara che i lavori di ristrutturazione oggetto **Permesso di Costruire n 22/2009** non sono stati realizzati e si chiede la decadenza dello stesso in quanto decorsi i termini (art 15 DPR 380/01) e l'autorizzazione alla cancellazione del vincolo di Asservimento, ai sensi degli art. 60 comma 4 e art 70 comma 7 della L.R. n 18/83 come modificata dalla L.R. n 70/1995, dei terreni interessati identificati dal Fg 33 e particelle n **487**, 492, 495, 620 e 622.

(Allegato n 5)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato è parte di un'azienda agricola di proprietà dell'Esecutato e non risulta inserito in un contesto condominiale: il complesso è, dunque, autonomo e in quanto tale non vi sono oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Pianella (PE) - **Via Monte Amaro n 334** (ex Contrada Astignano n 3), piano Terra
L'immobile ad uso residenziale oggetto di stima è situato nel territorio comunale di Pianella, in Via Monte Amaro n 334 (ex C.da Astignano n 3), a circa 4 km dal centro storico e 3 km dalla Contrada Cerratina. Esso è costituito da una porzione di fabbricato rurale che si sviluppa su un unico livello posto al piano terra ed è identificato al **Fg 33 part 487 sub 3**.

Dalla corte comune (sub 1) si accede all'abitazione costituita da un soggiorno con angolo cottura, sul quale si affacciano due camere da letto, che si distribuiscono in successione, e un disimpegno che porta ad altre due camere da letto, ad un bagno e un ripostiglio, sviluppando una superficie complessiva lorda di circa mq 150,00. All'appartamento è annesso inoltre un ambiente destinato a cucina di servizio, con ingresso dall'area comune (sub 1).

Si precisa che la corte identificata dal sub 1 costituisce bene comune non censibile al sub 2 e al **sub 3**, proprietà dell'Esecutato: il **sub 3** individua l'immobile residenziale oggetto di stima, come già precisato, e il sub 2 costituisce il compendio immobiliare destinato ad annessi agricoli non oggetto del presente procedimento immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 487, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: **€ 60.000,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che 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 concorso con l'esame di alcuni documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata svolta un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare.

L'immobile ad uso residenziale oggetto di stima, di proprietà del sig **** Omissis **** è situato nel territorio comunale di Pianella, in Via Monte Amaro n 334 (ex C.da Astignano n 3), a circa 4 km dal centro storico, in un contesto paesaggistico rappresentato da un territorio rurale, collinare, caratterizzato da insediamenti a carattere sparso di tipo prettamente agricolo.

La Contrada Astignano è situata a sud del territorio comunale di Pianella a confine con la Contrada

Cerratina.

Si tratta di un'area periferica di facile accesso solo con autoveicoli privati.

Per i servizi di ogni genere e per gli acquisti commerciali bisogna spostarsi nel centro storico di Pianella, il tutto meglio specificato al cap. "**Precisazioni**", a cui si rinvia.

La residenza di proprietà del sig **** Omissis **** è costituita da una porzione di fabbricato rurale che si sviluppa su un unico livello posto al piano terra ed è identificato al **Fg 33 part 487 sub 3**.

Dai sopralluoghi effettuati in data 07/11/2024 e 27/01/2025, si è potuto verificare che l'abitazione necessita di una manutenzione edilizia straordinaria complessiva.

L'immobile nel suo insieme si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, le rifiniture sono del tipo economico.

Internamente il solaio di copertura presenta alcuni fenomeni di umidità dovuti ad infiltrazioni di acqua dal tetto, oltre a lesioni sulle strutture verticali: lo stabile ha necessità di una ristrutturazione edilizia prevedendo anche interventi strutturali.

Sono anche presenti delle difformità edilizie da regolarizzare, il tutto meglio specificato al cap. "**Regolarità edilizia**", a cui si rinvia.

Alla luce di quanto esposto, in conclusione per la stima dell'immobile possiamo procedere come di seguito.

Con riferimento alle quotazioni delle abitazioni civili, la "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio" riporta per immobili ricadenti in zona Extraurbana/- RESTANTE TERRITORIO COMUNALE- valori unitari per mq, variabili tra un minimo di **€/mq 490,00** e un massimo di **€/mq 730,00**, relativa alle abitazioni civili di tipo economico, e possiamo attestarci su un valore medio di circa **€/mq 610,00**.

Da tale valore, utilizzando dei coefficienti correttivi, ossia detrazioni e aggiunte del caso, si può procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione in oggetto.

Il valore di mercato sarà determinato considerando i seguenti coefficienti correttivi:

anno di costruzione dell'immobile	0,90
facilità di collegamento, zona di ubicazione	1,00
tipologia, ovvero categoria catastale	1,00
livello di piano	1,00
stato di conservazione, qualità delle finiture	0,80
difformità urbanistica	0,90
coefficiente totale	0,65

Si procede, quindi, alla determinazione del valore di mercato unitario considerando il coefficiente correttivo totale pari a **0,65: valore medio €/mq 610,00 x coeff correttivo 0,65 = € 400,00**

Quindi, per quanto sopra esposto, possiamo affermare che il più probabile valore di mercato degli immobili residenziali risulta pari a: **€/mq 400,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pianella (PE) - Via Monte Amaro n 334 (ex Contrada Astignano n 3), piano Terra	150,00 mq	400,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
Valore di stima:					€ 60.000,00

Bisogna fare, inoltre una precisazione.

Risulta agli atti il Testamento del 27.11.2003, redatto da **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il 17.01.1922, e deceduto il 19.05.2004, redatto innanzi al notaio dr. Barbara Amicarelli e registrato a Pescara il 28.07.2004, Raccolta n. 6794, Repertorio n. 23015, in virtù del quale è stato assegnato il **diritto di abitare** nella casa, di cui al fabbricato assegnato a **** Omissis ****, da cielo a terra, in Pianella, Contrada Astignano, **folio 33, particella 487 sub 3**, alla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il 12.01.1950, e residente a Pianella (PE), Contrada Astignano, n. 6 (**** Omissis ****).

Dalla documentazione depositata dal creditore precedente, tale **diritto di abitazione** però non risulta essere stato trascritto e visto che pende opposizione all'esecuzione con la quale il GE dovrà decidere se tale diritto di abitazione è opponibile alla procedura o meno; in attesa del giudizio, la scrivente per completezza ha proceduto anche nella **stima della nuda proprietà** di cui sarebbe titolare eventualmente il sig **** Omissis ****, qualora venisse riconosciuto il diritto di abitazione alla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il 12.01.1950.

Con decreto interdirigenziale 21 dicembre 2023 (G.U. n. 302 del 29.12.2023) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita (lo stesso dicasi per i diritti di uso e abitazione) e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse del 2,50% come fissato dal D.M.29 novembre 2023 (G.U. n. 288 dell'11.12.2023), in vigore dal 1° gennaio 2024, ed anche per l'anno in corso.

In particolare, per calcolare il valore dell'usufrutto a vita (lo stesso dicasi per i diritti di uso e abitazione) si applica il saggio d'interesse legale al valore della piena proprietà e si moltiplica il risultato per il coefficiente relativo all'età del beneficiario, come da tabella appresso riprodotta. Il valore della nuda proprietà è invece costituito dalla differenza fra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto.

Si riporta la tabella di riferimento:

Età dell'usufruttuario o del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente%	Valore usufrutto %	Valore Nuda proprietà %
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00

da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Il calcolo può essere abbreviato utilizzando i dati dell'ultima colonna: così, nel caso dell'appartamento pignorato del valore di mercato di € **60.000,00** (età del beneficiario del diritto di abitazione è di 75 anni), il valore della **nuda proprietà** è di € **39.000,00** (65% di € 60.000,00).

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 02/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aristone Ester

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **N° 1 Altri allegati** - Sopralluogo del 07/11/2024 e Sopralluogo del 27/01/2025
- ✓ **N° 2 Altri allegati** - Certificato di residenza e stato di famiglia - Estratto atto di Matrimonio **** Omissis ****
- ✓ **N° 3 Altri allegati** - Rilievo Immobile, Visure e Planimetrie Catastali
- ✓ **N° 4 Altri allegati** - Visure Conservatoria Note e Ispezioni
- ✓ **N° 5 Concessione edilizia** - Licenza Edilizia n 126-71 - Concessione Edilizia in Sanatoria n C85-778 del 26.11.2003 - Permesso di Costruire n 22-2009
- ✓ **N° 6 Altri allegati** - Stralcio PRG Vigente ed Adottato - NTA art 20 e 12
- ✓ **N° 7 Foto:** n 18 Foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a **Pianella (PE)** - Via Monte Amaro n 334 (ex Contrada Astignano n 3), piano Terra
L'immobile ad uso residenziale oggetto di stima è situato nel territorio comunale di Pianella, in Via Monte Amaro n 334 (ex C.da Astignano n 3), a circa 4 km dal centro storico e 3 km dalla Contrada Cerratina. Esso è costituito da una porzione di fabbricato rurale che si sviluppa su un unico livello posto al piano terra ed è identificato al **Fg 33 part 487 sub 3**. Dalla corte comune (sub 1) si accede all'abitazione costituita da un soggiorno con angolo cottura, sul quale si affacciano due camere da letto, che si distribuiscono in successione, e un disimpegno che porta ad altre due camere da letto, ad un bagno e un ripostiglio, sviluppando una superficie complessiva lorda di circa mq 150,00. All'appartamento è annesso inoltre un ambiente destinato a cucina di servizio, con ingresso dall'area comune (sub 1). Si precisa che la corte identificata dal sub 1 costituisce bene comune non censibile al sub 2 e al **sub 3**, proprietà dell'Esecutato: il **sub 3** individua l'immobile residenziale oggetto di stima, come già precisato, e il sub 2 costituisce il compendio immobiliare destinato ad annessi agricoli non oggetto del presente procedimento immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 487, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Nel vigente P.R.G. del Comune di Pianella (PE) e nel P.R.G adottato con Delibera di C.C. n 5 del 30/01/2020 l'immobile ricade in **Zona Agricola "E"**, rispettivamente regolate dall'art. 20 delle N.T.A. vigenti e dall' art. n. 12 delle N.T.A. adottate. **(Allegato n. 6)**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pianella (PE) - Via Monte Amaro n 334 (ex Contrada Astignano n 3), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 487, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	150,00 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati in data 07/11/2024 e 27/01/2025, si è potuto verificare che l'abitazione necessita di una manutenzione edilizia straordinaria complessiva. L'immobile nel suo insieme si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, le rifiniture sono del tipo economico. Internamente il solaio di copertura presenta alcuni fenomeni di umidità dovuti ad infiltrazioni di acqua dal tetto, oltre a lesioni sulle strutture verticali: lo stabile ha necessità di una ristrutturazione edilizia prevedendo anche interventi strutturali. (Allegato n 7)		
Descrizione:	L'immobile ad uso residenziale oggetto di stima è situato nel territorio comunale di Pianella, in Via Monte Amaro n 334 (ex C.da Astignano n 3), a circa 4 km dal centro storico e 3 km dalla Contrada Cerratina. Esso è costituito da una porzione di fabbricato rurale che si sviluppa su un unico livello posto al piano terra ed è identificato al Fg 33 part 487 sub 3 . Dalla corte comune (sub 1) si accede all'abitazione costituita da un soggiorno con angolo cottura, sul quale si affacciano due camere da letto, che si distribuiscono in successione, e un disimpegno che porta ad altre due camere da letto, ad un bagno e un ripostiglio, sviluppando una superficie complessiva lorda di circa mq 150,00. All'appartamento è annesso inoltre un ambiente destinato a cucina di servizio, con ingresso dall'area comune (sub 1). Si precisa che la corte identificata dal sub 1 costituisce bene comune non censibile al sub 2 e al sub 3 , proprietà dell'Esecutato: il sub 3 individua l'immobile residenziale oggetto di stima, come già precisato, e il sub 2 costituisce il compendio immobiliare destinato ad annessi agricoli non oggetto del presente procedimento immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'Esecutato sig. **** Omissis ****, dal coniuge la sig.ra *** Omissis *** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, dal figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis *** il *** Omissis **** e dalla sorella sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ***. (Allegato n 2)		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 09/11/2015
Reg. gen. 13210 - Reg. part. 2118
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 80.500,00
Interessi: € 4.500,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notaio Dott Stefano ANZIDEO
Data: 05/11/2015
N° repertorio: 939
N° raccolta: 650

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 02/09/2022
Reg. gen. 14196 - Reg. part. 10154
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****