

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alonzo Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

OMISSIS

Codice fiscale: omissis



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Castello ubicato a Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Terra e primo	4
Bene N° 2 - Castello ubicato a Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Primo e secondo	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Precisazioni	12
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 97.960,80	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.175,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Castello ubicato a Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Terra e primo.....	22
Bene N° 2 - Castello ubicato a Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Primo e secondo.....	22



In data 12/10/2023, il sottoscritto Arch. D'Alonzo Angelo, con studio in Viale Vittoria Colonna, 37 - 65127 - Pescara (PE), email -----, Tel. -----, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Castello ubicato a Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Terra e primo
- **Bene N° 2** - Castello ubicato a Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Primo e secondo

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - CASTELLO UBICATO A SALLE (PE) - CONTRADA SALLE VECCHIO, N.1, PIANO TERRA E PRIMO**

Porzione di castello storico destinata ad abitazione

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/12/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Felice Mayer

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 - CASTELLO UBICATO A SALLE (PE) - CONTRADA SALLE VECCHIO, N.1, PIANO PRIMO E SECONDO

Porzione di castello storico destinata a laboratorio per arti e mestieri

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/12/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Felice Mayer

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** - Castello ubicato a Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1) Codice fiscale: omissis

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Confinante con particella 1507, proprietà -----E con sede in SALLE (PE), con strada pubblica (Via San Roberto) e piazza pubblica (Piazza Ladovia Maranga)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	225,00 mq	1	225,00 mq	3,20 m	terra
Terrazza	206,00 mq	247,00 mq	0,20	49,40 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				274,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,40 mq		



Il solaio controterra ha quote variabili per cui l'altezza interna è diversa per ciascun ambiente. Si veda la planimetria di rilievo allegata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/2000 al 14/03/2024	dal 23/06/2000 al 26/06/2000 ██████████ proprietario per 1/1 dal 26/06/2000 al 07/08/2006 - nuda proprietà per 1/1 e ██████████ usufrutto per 1/1 dal 07/08/2006 al 12/07/2013 OMISSIS OMISSIS S.R.L. proprietà per 1/1 dal 12/07/2013 al 14/03/2024 OMISSISOMISSIS S.R.L. proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1508, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 318,91 Piano terra e primo

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1508	1		A3	2	6,5 vani		318,91 €	terra e primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto al rilievo effettuato si registrano piccole difformità rispetto alla ripartizione interna degli ambienti del piano terra e rispetto alla sagoma del terrazzo praticabile sito al piano primo. Le altezze interne rilevate, invece, risultano diverse da quelle riportate nella planimetria catastale. Si veda la planimetria di rilievo allegata.

PRECISAZIONI

PATTI

Nessun patto rinvenuto nella documentazione analizzata.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di porzione di castello medievale in discreto stato di conservazione. Dal rilievo effettuato non emergono dissesti statici ma si riscontrano evidenti fenomeni infiltrativi di acqua piovana dal terrazzo del primo piano e fenomeni di umidità ascendente dal sottosuolo, alla base delle murature.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione analizzata e dal rilievo effettuato non emergono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Nessuna servitù registrata ma dallo stato dei luoghi si riscontra una servitù di fatto per l'accesso dal terrazzo praticabile del primo piano all'immobile di cui al lotto 2 (Foglio 9, particella 1508, sub 2, categoria C/3, laboratorio per arti e mestieri).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una porzione di castello medievale che ha subito, nel corso dei secoli, diversi interventi di manutenzione e ristrutturazione. Il fabbricato è costruito con muratura portante in pietra locale tipo opus incerta, con maschi murari di notevole spessore e con forme irregolari e variabili. Il solaio, piano, è sicuramente di epoca più recente rispetto al fabbricato originale ed è percepibile, dai segni di umidità riscontrati, una struttura regolare con travetti probabilmente in ferro. Il terrazzo superiore, accessibile attraverso una scala esterna posta sul lato ovest adiacente a piazza Ladovia Maranga e da una scala interna parzialmente coperta, è pavimentato con lastre quadrate in graniglia di cemento di recente realizzazione. La pavimentazione interna ai locali posti al piano terra è invece realizzata in marmo levigato, anch'essa di più recente realizzazione. Gli infissi sono in legno massello con vetro singolo in discreto stato di conservazione. Presentano all'esterno protezioni con griglie metalliche e anche le porte di ingresso sono realizzate in ferro. Gli impianti elettrici ed idrico-sanitario sono sottotraccia. L'immobile è dotato di fan-coil elettrici per il riscaldamento degli ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta libero ma all'interno si riscontra la presenza numerosi beni mobili quali cimeli, arredi e suppellettili di valore storico-artistico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2000 al 07/08/2006	OMISSIS -- nata in	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		---	29/06/2000	87368	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2006 al 12/07/2013	OMISSIS S.R.L. sede in SAN	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Maria	07/08/2006	101303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2013 al 14/03/2024	OMISSIS Sede in VASTO (CH), proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franchi Edenio	12/07/2013	219295	
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 19/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 06/12/2018
Reg. gen. 16042 - Reg. part. 2516
Importo: € 30.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 10/02/2023
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1422
A favore di -----
Contro OMISSIS

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di n. 1 ipoteca giudiziale e n. 1 trascrizione di pignoramento e pertanto è necessario corrispondere, per la loro annotazione, importi pari ad euro 588,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è situato all'interno del Centro Antico Salle Vecchio, zona A - Servizi civici e culturali. L'intero castello nel quale l'immobile è inserito risulta vincolato con decreto del Ministro dei



Beni Culturali ed Ambientali del 26/04/1991, ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Il trasferimento a titolo oneroso del bene è soggetto ai diritti di prelazione di cui all'art. 60 e successivi del medesimo D.Lgs 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso gli archivi del Comune di Salle è stato rinvenuto unicamente il progetto preliminare redatto dagli uffici comunali nell'anno 2002 per la ristrutturazione e l'allestimento del Museo Civico di Salle. E' stato rinvenuto, inoltre, un progetto per il recupero, l'arredo e la valorizzazione urbana degli spazi pubblici del vecchio borgo antico di Salle Vecchio, nel quale sono riportate le planimetrie di rilievo dell'immobile. Tale progetto risale al mese di ottobre 1996.

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.

Trattandosi di un castello medievale la cui costruzione risale presumibilmente al secolo XII e non avendo rinvenuto presso gli uffici comunali recenti titoli autorizzativi, si è accertata unicamente la corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie del citato progetto per il recupero, l'arredo e la valorizzazione urbana degli spazi pubblici del vecchio borgo antico di Salle Vecchio risalente al mese di ottobre 1996. Rispetto a tale progetto si è riscontrata una sostanziale corrispondenza con lo stato di fatto attuale ad eccezione della presenza di una parete in cartongesso che suddivide in due parti il locale adibito a bagno come indicato negli elaborati grafici allegati.

Non avendo rinvenuto, inoltre, alcuna certificazione di conformità degli impianti presenti si ritiene necessario per l'ottenimento dell'agibilità, eseguire accertamenti tecnici specialistici per eventuali adeguamenti e per il rilascio delle dichiarazioni di rispondenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Castello ubicato a Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Primo e secondo

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) Codice fiscale: omissis

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante con particella 1508, proprietà [REDACTED] OMISSIS S.R.L. Non sono presenti ulteriori confinanti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	29,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,95 m	primo e secondo
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'altezza interna del locale al piano primo è di 2,70 metri mentre l'altezza del locale al piano secondo è di 3,20 metri. Si veda la planimetria di rilievo allegata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/2000 al 14/03/2024	dal 23/06/2000 al 26/06/2000 OMISSIS- o proprietario per 1/1 dal 26/06/2000 al 07/08/2006 OMISSIS- -ra nuda proprietà per 1/1 e OMISSIS- -o usufrutto per 1/1 dal 07/08/2006 al 12/07/2013 OMISSIS OMISSIS S.R.L. proprietà per 1/1 dal 12/07/2013 al 14/03/2024 OMISSIS OMISSIS S.R.L. proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1508, Sub. 2 Categoria C3 C.U. Cons. 28 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 47,72 Piano primo e secondo

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1508	2		C3	U	28 mq	28 mq	47,72 €	primo e secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato non si registrano sostanziali difformità rispetto alla planimetria catastale ad eccezione della presenza di una scala in legno lineare al posto di una scala a chiocciola per il collegamento dei due piani. Le altezze interne rilevate, invece, risultano diverse da quelle riportate nella planimetria catastale. Si veda la planimetria di rilievo allegata.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

Nessun patto rinvenuto nella documentazione analizzata.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di piccola porzione di castello medievale in discreto stato di conservazione. Dal rilievo effettuato non emergono dissesti statici ma si riscontrano evidenti fenomeni infiltrativi di acqua piovana dal solaio di copertura del secondo piano.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione analizzata e dal rilievo effettuato non emergono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù registrata ma dallo stato dei luoghi si riscontra che l'immobile gode di una servitù di fatto per il diritto di accesso dal terrazzo praticabile del lotto 1 (Foglio 9, particella 1508, sub 1, categoria A03, abitazione di tipo economico).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di due piccoli ambienti sovrapposti inseriti una porzione di castello medievale (una delle originali torri d'angolo) che ha subito, nel corso dei secoli, diversi interventi di manutenzione e ristrutturazione. Il fabbricato è costruito con muratura portante in pietra locale tipo opus incerta, con maschi murari di notevole spessore e con forme irregolari e variabili. Il solaio in legno che separa il primo piano dal secondo è realizzato con travi in legno e tavole con sovrastante getto di massetto mentre il solaio di copertura del piano secondo, risalente sicuramente ad epoca più recente, è realizzato con travetti in ferro e laterizi. Il terrazzo superiore è accessibile attraverso una scala esterna in ferro a pioli addossata alla parete ovest. La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in legno massello con vetro singolo in discreto stato di conservazione. Presentano all'esterno protezioni con griglie metalliche ed anche la porta di ingresso è realizzata in ferro. Gli ambienti sono dotati unicamente di impianto elettrico di illuminazione parzialmente sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e sgombro da beni mobili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2000 al 07/08/2006	OMISSIS	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Maria	29/06/2000	87368	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/08/2006 al 12/07/2013	OMISSIS OMISSIS S.R.L.sede in SAN SALVO (CH), proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: -	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Maria	07/08/2006	101303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/07/2013 al 14/03/2024	OMISSISsede in VASTO (CH), proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: omissis	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franchi Edenio	12/07/2013	219295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 19/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 06/12/2018
Reg. gen. 16042 - Reg. part. 2516
Importo: € 30.000,00
A favore di ----
Contro OMISSIS

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 10/02/2023
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1422
A favore di -----
Contro OMISSIS

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di n. 1 ipoteca giudiziale e n. 1 trascrizione di pignoramento e pertanto è necessario corrispondere, per la loro annotazione, importi pari ad euro 588,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è situato all'interno del Centro Antico Salle Vecchio, zona A - Servizi civici e culturali. L'intero castello nel quale l'immobile è inserito risulta vincolato con decreto del Ministro dei Beni Culturali ed Ambientali del 26/04/1991, ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Il trasferimento a titolo oneroso del bene è soggetto ai diritti di prelazione di cui all'art. 60 e successivi del medesimo D.Lgs 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso gli archivi del Comune di Salle è stato rinvenuto unicamente il progetto preliminare redatto dagli uffici comunali nell'anno 2002 per la ristrutturazione e l'allestimento del Museo Civico di Salle. E' stato rinvenuto, inoltre, un progetto per il recupero, l'arredo e la valorizzazione urbana degli spazi pubblici del vecchio borgo antico di Salle Vecchio, nel quale sono riportate le planimetrie di rilievo dell'immobile. Tale progetto risale al mese di ottobre 1996.

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.

Trattandosi di un castello medievale la cui costruzione risale presumibilmente al secolo XII e non avendo rinvenuto presso gli uffici comunali recenti titoli autorizzativi, si è accertata unicamente la corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie del citato progetto per il recupero, l'arredo e la valorizzazione urbana degli spazi pubblici del vecchio borgo antico di Salle Vecchio, risalente al mese di ottobre 1996. Rispetto a tale progetto si è riscontrata una sostanziale corrispondenza con lo stato di fatto attuale.

Non avendo rinvenuto, inoltre, alcuna certificazione di conformità dell'impianto elettrico presente, si ritiene necessario per l'ottenimento dell'agibilità, eseguire accertamenti tecnici specialistici per eventuale adeguamento e per il rilascio della dichiarazione di rispondenza dell'impianto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati individuati tenendo conto delle caratteristiche e della localizzazione di ciascuno dei beni eseguiti e la loro composizione dipende unicamente dalla finalità di massimizzare le opportunità di vendita al valore stimato. La vendita di ogni singolo lotto è soggetta ad IVA.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Castello ubicato a Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Terra e primo Porzione di castello storico destinata ad abitazione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1508, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 115.248,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, valore storico-culturale, caratteristiche e peculiarità della zona, della domanda e dell'offerta, stato di manutenzione, conservazione, finiture, comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici. Data la peculiarità dell'immobile, non è stato possibile individuare compravendite di beni con analoghe caratteristiche. Tutti questi parametri hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire all'immobile oggetto della stima. Nella valutazione si è inoltre già tenuto conto del costo necessario per sanare le piccole difformità riscontrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Castello Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Terra e primo	274,40 mq	420,00 €/mq	€ 115.248,00	100,00%	€ 115.248,00
Valore di stima:					€ 115.248,00

Valore di stima: € 115.248,00

Deprezzamenti

Tipo logia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 97.960,80

Data la particolarità del bene, il valore di mercato unitario applicato è stato determinato attraverso la comparazione con valori di compravendite e di offerta di beni con caratteristiche similari anche dal punto di vista storico-culturale. La ricerca è stata allargata a livello nazionale per avere maggiori dati valutabili e ponderando questi, molto variegati, in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, della dimensione e della localizzazione, in previsione di possibili sviluppi dell'area in chiave turistico-ricettiva.



- **Bene N° 2** - Castello ubicato a Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Primo e secondo
Porzione di castello storico destinata a laboratorio per arti e mestieri
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1508, Sub. 2, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.750,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, valore storico-culturale, caratteristiche e peculiarità della zona, della domanda e dell'offerta, stato di manutenzione, conservazione, finiture, comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici. Data la peculiarità dell'immobile, non è stato possibile individuare compravendite di beni con analoghe caratteristiche. Tutti questi parametri hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire all'immobile oggetto della stima. Nella valutazione si è inoltre già tenuto conto del costo necessario per sanare le piccole difformità riscontrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Castello Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Primo e secondo	45,00 mq	350,00 €/mq	€ 15.750,00	100,00%	€ 15.750,00
				Valore di stima:	€ 15.750,00

Valore di stima: € 15.750,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 14.175,00

Data la particolarità del bene, il valore di mercato unitario applicato è stato determinato attraverso la comparazione con valori di compravendite e di offerta di beni con caratteristiche simili anche dal punto di vista storico-culturale. La ricerca è stata allargata a livello nazionale per avere maggiori dati valutabili e ponderando questi, molto variegati, in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, della dimensione e della localizzazione, in previsione di possibili sviluppi dell'area in chiave turistico-ricettiva.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 22/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Alonzo Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di giuramento CTU
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Decreto di vincolo storico-culturale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetrie di rilievo dello stato di fatto
- ✓ N° 8 Foto - Rielievo fotografico



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Castello ubicato a Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Terra e primo Porzione di castello storico destinata ad abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1508, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico l'immobile è situato all'interno del Centro Antico Salle Vecchio, zona A - Servizi civici e culturali. L'intero castello nel quale l'immobile è inserito risulta vincolato con decreto del Ministro dei Beni Culturali ed Ambientali del 26/04/1991, ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Il trasferimento a titolo oneroso del bene è soggetto ai diritti di prelazione di cui all'art. 60 e successivi del medesimo D.Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 97.960,80

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Castello ubicato a Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Primo e secondo Porzione di castello storico destinata a laboratorio per arti e mestieri Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1508, Sub. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico l'immobile è situato all'interno del Centro Antico Salle Vecchio, zona A - Servizi civici e culturali. L'intero castello nel quale l'immobile è inserito risulta vincolato con decreto del Ministro dei Beni Culturali ed Ambientali del 26/04/1991, ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Il trasferimento a titolo oneroso del bene è soggetto ai diritti di prelazione di cui all'art. 60 e successivi del medesimo D.Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 14.175,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.960,80

Bene N° 1 - Castello			
Ubicazione:	Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Castello Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1508, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	274,40 mq
Stato conservativo:	Trattasi di porzione di castello medievale in discreto stato di conservazione. Dal rilievo effettuato non emergono dissesti statici ma si riscontrano evidenti fenomeni infiltrativi di acqua piovana dal terrazzo del primo piano e fenomeni di umidità ascendente dal sottosuolo, alla base delle murature.		
Descrizione:	Porzione di castello storico destinata ad abitazione		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.175,00

Bene N° 2 - Castello			
Ubicazione:	Salle (PE) - Contrada Salle Vecchio, n.1, piano Primo e secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Castello Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1508, Sub. 2, Categoria C3	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di piccola porzione di castello medievale in discreto stato di conservazione. Dal rilievo effettuato non emergono dissesti statici ma si riscontrano evidenti fenomeni infiltrativi di acqua piovana dal solaio di copertura del secondo piano.		
Descrizione:	Porzione di castello storico destinata a laboratorio per arti e mestieri		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - CASTELLO UBICATO A SALLE (PE) - CONTRADA SALLE VECCHIO, N.1, PIANO TERRA E PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 06/12/2018
Reg. gen. 16042 - Reg. part. 2516
Importo: € 30.000,00
A favore di ----- Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 10/02/2023
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1422
A favore di ----- Contro OMISSIS

BENE N° 2 - CASTELLO UBICATO A SALLE (PE) - CONTRADA SALLE VECCHIO, N.1, PIANO PRIMO E SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 06/12/2018
Reg. gen. 16042 - Reg. part. 2516
Importo: € 30.000,00
A favore di ----- Contro OMISSIS

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 10/02/2023
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1422
A favore di ----- Contro OMISSIS

