



## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Paparesta Maria Teresa, nell'Esecuzioni Immobiliari n. 7/2025 e n. 41/2025 del R.G.E.



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

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

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



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

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

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> – Villa ubicata a CEPAGATTI (PE) – Via MONCOCITTO n. 2/A .....	4
<b>Bene N° 2</b> – Villa ubicata a CEPAGATTI (PE) – Via MONCOCITTO n. 2/A .....	4
Lotto N. 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Precisazioni .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Lotto N. 2 .....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	16
Consistenza .....	16
<b>FABBRICATO N° 1</b> - Villa ubicata a Cepagatti (PE) - .....	16
Consistenza .....	17
<b>FABBRICATO N° 2</b> - Fabbricato ad uso Abitativo in Legno - .....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali .....	18
Stato conservativo .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	19
<b>FABBRICATO N° 1</b> - Villa ubicata a Cepagatti (Pe) - .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20
<b>FABBRICATO N° 2</b> - Fabbricato ad uso Abitativo in Legno - .....	20

Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	23
<b>FABBRICATO N° 1</b> - Villa ubicata a Cepagatti (Pe) - .....	23
<b>FABBRICATO N° 2</b> - Fabbricato ad uso Abitativo in Legno - .....	23
Regolarità edilizia.....	24
<b>FABBRICATO N° 1</b> - Villa ubicata a Cepagatti (Pe) - .....	24
<b>FABBRICATO N° 2</b> - Fabbricato ad uso Abitativo in Legno - .....	24
Precisazioni.....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26
Stima / Formazione lotti .....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2025 del R.G.E .....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
alLEGATI.....	32
<b>Lotto 01</b> .....	32
<b>Lotto 02</b> .....	32



All'udienza del 06/05/2025, la sottoscritta arch. Paparesta Maria Teresa, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 12/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito relativamente alla Procedura n. 41/25.

Successivamente, in data 03.06.2025 il giudice, dott.ssa Angelozzi, dispone la riunione del procedimento n. 7/25 al n. 41/25 in quanto questo ultimo è maggiormente capiente risultando pignorati in questo ultimo 2 beni.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio immobiliare ubicato a Cepagatti (Pe) in Via Moncoccitto n. 2/A  
Fg. 21 Part. 1041 Sub 3
- **Bene N° 2** - Compendio immobiliare ubicato a Cepagatti (Pe) in Via Moncoccitto n. 2/A  
Fg. 21 Part. 1198 Sub 1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 – VILLA UBICATA A CEPAGATTI (PE) – VIA MONCOCITTO N. 2/A**

Compendio immobiliare costituito da una Villa unifamiliare di quattro piani con annessi di servizio, giardino, piscina e corte esclusiva.

L'immobile è ubicato in zona di completamento del comune Cepagatti (Pe) in Via Moncoccitto n. 2/A

### **BENE N° 2 – VILLA UBICATA A CEPAGATTI (PE) – VIA MONCOCITTO N. 2/A**

Compendio immobiliare costituito da una Villa unifamiliare di tre piani con giardino e corte esclusiva, a cui è annesso un altro Fabbricato ad uso abitazione in legno, di un solo piano, con relativa tettoia destinata a rimessa attrezzi ed un ampio giardino con corte esclusiva.

L'immobile è ubicato in parte in zona di completamento ed in parte in zona agricola del comune Cepagatti (Pe) in Via Moncoccitto n. 2/A

Si precisa che per una migliore valutazione dei cespiti costituenti il Bene n. 2 il compendio immobiliare è stato suddiviso in due Fabbricati identificati rispettivamente come:

-) Fabbricato n. 1 Villa unifamiliare di tre piani con giardino e corte esclusiva ubicata nella parte di lotto destinato a zona di completamento

-) Fabbricato n. 2 Fabbricato ad uso abitativo in legno, di un solo piano, con giardino, corte esclusiva e rimessa attrezzi, ubicata nella parte di lotto destinato a zona agricola.

## LOTTO N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa unifamiliare di quattro piani con annessi di servizio, giardino, piscina e corte esclusiva.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante del certificato di stato civile degli esecutati. Lo stesso è stato integrato.

### TITOLARITÀ

L'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'intero compendio immobiliare viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1)

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

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

### CONFINI

L'intero compendio immobiliare confina con strada vicinale, altri terreni stessa proprietà, con particelle n. 1050 e n. 1342, salvo altri e più aggiornati confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	300,00 mq	336,00 mq	1,00	336,00 mq	H. 2.50	Semint.
Abitazione	210,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	H. 2.70	T
Abitazione	180,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	H.m. 2.60	1°

Abitazione	31,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	H. 2.63	2°
Annessi e magazzini	94,85 mq	110,00 mq	0 .30	33,00 mq	H. 2.50	Semint.
Portico	162,00 mq	172,00 mq	0 .25	43,00 mq	H. 3.30	T
Terrazze scoperte	220,00 mq	233,00 mq	0 .20	46,60 mq		T - 1°
Balconi	26,00 mq	28,00 mq	0.20	5,60 mq		1°
Accessori - Pergolati	122,00 mq	122,00 mq	0.20	24,40 mq		Semint. - T
Piscina	90,00 mq	90,00 mq	0 .50	45,00 mq		Semint.
Giardino - Corte di pertinenza esclusiva	5200,00	5200,00 mq	0.25	1.300,00 mq		Semint. - T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2.341,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2.341,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'intero compendio immobiliare è costituito da una villa unifamiliare di quattro piani con annessi di servizio, giardino, piscina e corte esclusiva.

L'unità immobiliare è costituita da:

-) un Piano Seminterrato di circa 336 mq complessivi, di cui una parte destinata a cucina ed annessi di servizio, una parte destinata a salone ed area soggiorno, una parte destinata a bagni, antibagni e ripostigli ed una parte destinata a locali tecnici, vano scala e montacarico.

Sempre al Piano Seminterrato, in una zona laterale del fabbricato, sono collocati gli ambienti tecnici e di servizio destinati a ripostigli per le attrezature da giardino, dispensa, ecc..., nonché i locali caldaia ed autoclave per una superficie totale di circa 110 mq.

-) un Piano Terra di circa 240 mq complessivi, di cui una parte destinata a cucina ed annessi di servizio, una parte destinata a salone ed aree soggiorno, una parte destinata a camera, bagni, antibagni e ripostigli, oltre ad una parte destinata a portici e terrazza.

-) un Piano Primo di circa 230 mq complessivi, di cui una parte destinata a cucina ed annessi di servizio, mentre tutta la restante superficie è destinata a zona notte con in totale sei camere da letto, ciascuna con il proprio bagno privato. L'intero piano affaccia su balconi e terrazza scoperta.

-) un Piano Secondo di circa 38 mq complessivi, costituito da un unico ambiente destinato a studio collocato nella torretta che rappresenta la parte più alta del fabbricato.

Esteriormente la villa è circondata da portici su tre lati, di cui uno sul lato di accesso e gli altri due sui lati prospiciente il giardino e l'area della piscina.

Tutto il fabbricato è circondato da giardini, aiuole, spazi di sosta scoperti e non, nonché da un'ampia area occupata dalla piscina con relativo bordo attrezzato.

Tutti i piani della villa sono collegati tra loro da una scala interna e da un montacarico.

L'intero compendio immobiliare ha accesso direttamente dalla strada vicinale comunale, posta sul retro del fabbricato.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2017 al 13/05/2025	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21 Part. 1041 Sub 3 Categoria A/8 Cl. 2 Cons. 41,5 vani Superf. Catastale 985 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 840 m <sup>2</sup> Rendita € 6.108,39 Piano S1 - T - 1° - 2°
Dal 05/01/2016 al 21/09/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21 Part. 1041 Sub 3 Categoria A/8 Cl. 2 Cons. 41,5 vani Superf. Catastale 985 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 840 m <sup>2</sup> Rendita € 6.108,39 Piano S1 - T - 1° - 2°
Dal 09/11/2015 al 05/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21 Part. 1041 Sub 3 Categoria A/8 Cl. 2 Cons. 41,5 vani Superf. Catastale 985 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 840 m <sup>2</sup> Rendita € 6.108,39 Piano S1 - T - 1° - 2°
Dal 05/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21 Part. 1041 Sub 3 Categoria A/8 Cl. 2 Cons. 41,5 vani Rendita € 6.108,39 Piano S1 - T - 1° - 2°

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati Di Classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato	

	21	1041	3		A/8	2	41,5 vani	<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b> Totale: 985 m <sup>2</sup> Totale escluse arie scoperte**: 840 m <sup>2</sup>	€ 6.108,39	S1 - T- 1° - 2°	
--	----	------	---	--	-----	---	-----------	--	------------	--------------------	--

### **Corrispondenza catastale**

Per la villa unifamiliare di quattro piani dalla verifica effettuata in fase di sopralluogo tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria depositata in Catasto risulta la seguente situazione:

-) per il Piano Seminterrato non c'è conformità tra lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto riportato catastalmente.

C'è, però, corrispondenza riguardo alla sagoma ed alla superficie di tutto il piano.

-) per i Piani Terra - Primo/Sottotetto - Piano Secondo c'è conformità per l'intera superficie tra quanto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Molto buono per quanto riguarda l'intero compendio immobiliare, sia riguardo agli ambienti interni, che per il fabbricato nel suo complesso, nonché riguardo agli spazi esterni ed alle aree attrezzate e verdi.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**Str. verticali:** pilastri e travi in c.a.

**Solai:** in latero - cemento

**Copertura:** a falde

**Manto di copertura:** tegole

**Pareti esterne:** in laterizio intonacate al civile

**Pavimentazione interna:** piastrelle in ceramica, pietra e parquet

**Pareti interne:** in laterizio intonacate al civile

**Infissi esterni:** in alluminio verniciato completi di persiane

**Infissi interni:** porte tamburate in legno

**Volte:** piane in latero - cemento

**Scala:** interna in pietra

**Impianto elettrico:** Sottotraccia a 220 V

**Impianto idrico:** Sottotraccia

**Impianto termico:** autonomo, con caldaia a gas metano, completo di ventilconvettori e radiatori in alluminio verniciato a colonna per i bagni

**Altri impianti:** montacarichi, impianto TV, impianto citofonico e di climatizzazione

**Terreno esclusivo:** giardino intorno all'intero fabbricato con area di pertinenza ed aree attrezzate con zona piscina e pergolati

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero compendio immobiliare risulta attualmente concesso in locazione ultranovenne alla società L & P IMMOBILIARE S.R.L. dal 01.10.2020 al 30.09.2040 con contratto di locazione opponibile.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	ATTI			
Dal 21/09/2017 al 10/03/2025	**** Omissis **** **** Omissis ****	<b>ATTO DI PERMUTA</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Gasbarri Francesco	21/09/2017	3355	2038	
<b>Trascrizione</b>					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Cons. RR.II. di Pescara	02/10/2017	13408	9377	
<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>					
Dal 14/04/2004 al 21/09/2017	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giovanni Di Pierdomenico	14/04/2004	15385	4964	
<b>Trascrizione</b>					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Cons. RR.II. di Pescara	03/05/2004	6811	4703	

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescara il 01/12/2005 - Reg. gen. 20083 - Reg. part. 4582 -  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Rogante: Notaio Marco Faieta in data: 30/11/2005 - Repertorio n. 3625/1084
- **Ipoteca Giudiziale** decreto ingiuntivo del 09.09.2015 Rep. N. 3000 Tribunale di Pescara  
Iscritto a Pescara il 29/03/2016 - Reg. gen. 3774 - Reg. part. 567 (cancellato)-  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota 1/1 Fg 14 Part. 177 Sub 2; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota 1/1 Fg 21 Part. 1198 Sub 1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 11 Part. 22 Sub 195 - Fg 11 Part. 22 Sub 192 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21 Part. 1358; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota 1/1 Fg 11 Part. 344 Sub 7 - Fg 11 Part. 344 Sub 8 - Fg 11 Part. 22 Sub 188 - Fg 11 Part. 22 Sub 189 - Fg 10 Part. 2099 Sub 4 - Fg 10 Part. 2099 Sub 5 - Fg 11 Part. 22 Sub 76 - Fg 11 Part. 22 Sub 94 - Fg 11 Part. 22 Sub 218 - Fg 11 Part. 22 Sub 219 - Fg 13 Part. 761 Sub 18 - Fg 13 Part. 761 Sub 20 - Fg 13 Part. 761 Sub 57 - Fg 13 Part. 761 Sub 58 - Fg 13 Part. 761 Sub 139.  
L'Ipoteca Giudiziale grava sui cespiti sopra indicati.

N.B.: a margine risultano le seguenti annotazioni:

- ) Annotazione n. 1079 del 22/05/2017 di cancellazione totale
- ) Annotazione n. 2533 del 21/10/2022 di restrizione di beni

- **Ipoteca Giudiziale** decreto ingiuntivo del 04.06.2015 Rep. N. 1058/2015 Tribunale di Pescara  
Iscritto a Pescara il 21/06/2017 - Reg. gen. 8525 - Reg. part. 1234 - AGGIORN.  
Importo: € 89.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota 1/1 Fg 14 Part. 177 Sub 2; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota 1/1 Fg 21 Part. 1198 Sub 1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 11 Part. 22 Sub 195 - Fg 11 Part. 22 Sub 192 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21 Part. 1358;  
L'Ipoteca Giudiziale grava sui cespiti sopra indicati.

N.B.: a margine risultano le seguenti annotazioni:

- ) Annotazione n. 16976/2534 del 21/10/2022 di restrizione di beni

- **Ipoteca Giudiziale** decreto ingiuntivo del 08.09.2021 Rep. N. 1441/2021 Tribunale di Pescara  
Iscritto a Pescara il 07/10/2022 - Reg. gen. 16150 - Reg. part. 2297 -

Importo: € 300.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quota: 1/1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21 Part. 1358 -

L'Ipoteca Giudiziale grava sui cespiti sopra indicati.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Finanziamento

Iscritto a Pescara il 15/02/2023 - Reg. gen. 2622 - Reg. part. 227 -

Importo: € 3.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quota: 1/1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 21 Part. 1198 Sub 1 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21

Part. 1041 - Fg 21 Part. 1198 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21 Part. 1358 -

Rogante: Notaio Mariangela Pasquini in data: 13/02/2023 - Repertorio n. 4706/3141

### Trascrizioni

- **Decreto di Sequestro Conservativo** Tribunale di L'Aquila del 30.04.2016 Rep. N. 174/2016

Trascritto a Pescara il 18/05/2016 - Reg. gen. 5937 - Reg. part. 3913 - (cancellato)

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota 1/1 Fg 21 Part. 1198 Sub 1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg

21 Part. 1357 - Fg 21 Part. 1358 - Fg 11 Part. 22 Sub 195 - Fg 11 Part. 22 Sub 192.

Il Decreto di Sequestro Conservativo grava sui cespiti sopra indicati.

**N.B.:** a margine risultano le seguenti annotazioni:

-) Annotazione n. 573 del 11/03/2019 di cancellazione

-) Annotazione n. 2532 del 21/10/2022 di restrizione di beni

- **Atto di Locazione ultraventennale**

Notaio D'Aurelio Fabio in data: 21/09/2020 - Repertorio n. 401/324 -

Trascritto a Pescara il 22/09/2020 - Reg. gen. 10745 - Reg. part. 7308 -

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quota: 1/1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 21 Part. 1198 Sub 1 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21

Part. 1358 -

- **Atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione**

Notaio Altiero Vittorio in data: 12/02/2021 - Repertorio n. 57430/37488 -

Trascritto a Pescara il 15/02/2021 - Reg. gen. 2273 - Reg. part. 1616 -

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quota: 1/1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 21 Part. 1198 Sub 1 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21

Part. 1358 -

- **Atto di Pignoramento**

Tribunale di Pescara in data: 11/05/2021 - Repertorio n. 1511 -

Trascritto a Pescara il 09/06/2021 - Reg. gen. 8774 - Reg. part. 6154 -

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quota: 1/1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21 Part. 1358 -

**• Atto di Pignoramento**

Tribunale di Pescara in data: 04/01/2025 - Repertorio n. 5349 -

Trascritto a Pescara il 11/02/2025 - Reg. gen. 1916 - Reg. part. 1435 -

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quota: 1/1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 -

**• Atto di Pignoramento**

Tribunale di Pescara in data: 03/02/2025 - Repertorio n. 180 -

Trascritto a Pescara il 10/03/2025 - Reg. gen. 3422 - Reg. part. 2542 -

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quota: 1/1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 21 Part. 1198 Sub 1 -

Le Formalità sono a carico della procedura.

**Oneri di cancellazione**

Dalla verifica fatta presso l'ufficio della Conservatoria di Pescara risulta che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono rispettivamente: euro 94,00 (+ 0,50% imposta ipotecaria) per ciascuna iscrizione non derivante da mutui, euro 35,00 per ciascuna iscrizione volontaria ed euro 294,00 per ogni trascrizione.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Gli immobili ricadono in "Zona B6" estensiva di Completamento del PRG vigente del Comune di Cepagatti (PE).

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si precisa che per la zona su cui insiste il fabbricato esiste un vincolo idrogeologico.

Dalla ricerca e verifica degli atti tecnici depositati presso il Comune di Cepagatti (Pe) risultano rilasciati vari titoli edilizi, riferiti al suddetto compendio immobiliare, ed in particolare:

- Istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, prot. n. 21253 del 21.10.2010, inoltrata dal sig. Cantò Rinaldo per la "Realizzazione di locali accessori, cambi di destinazione d'uso e modifiche alla ripartizione interna ed ai prospetti".

Tale richiesta ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale in data 21.07.2011, con l'impegno al frazionamento ed alla cessione al Comune di Cepagatti delle aree destinate a parcheggio pubblico funzionali al lotto.

Successivamente, con integrazione del 20.11.2018 prot. n. 24588, ed a seguito dell'adozione della Seconda Variante al PRG, che prevedeva la possibilità, su richiesta del proprietario e/o di avente titolo, di monetizzare le aree destinate a parcheggio pubblico in luogo della cessione e realizzazione delle medesime, limitatamente ai lotti con fabbricati e recinzioni esistenti (Delibera n. 50 del 15.05.2017) la giunta comunale deliberava la monetizzazione degli standard urbanistici.

Ad oggi, il suddetto PdC in Sanatoria non è stato rilasciato, in quanto gli oneri calcolati per la monetizzazione degli standard urbanistici sono stati versati solo parzialmente.

- DIA prot. n. 13479 del 05.07.2007 per la Realizzazione di un tratto di Recinzione sul lato ovest della proprietà e di una Piscina

- DIA prot. n. 11821 del 14.06.2007 per Recupero Abitativo Sottotetto (applicazione art. 85 L.R. 15/04 e s.m.c.i.)

- DIA prot. n. 11820 del 14.06.2007 per il Completamento dei Lavori già autorizzati con il precedente PdC n. 91 del 05.12.2005

- Permesso di Costruire n. 91 del 05.12.2005 per la Realizzazione di un Fabbricato Rurale

- Variante ai PdC n. 6 del 26.07.2003 - al PdC n. 37 del 02.07.2004 - al PdC n. 82 del 14.12.2004

- Permesso di Costruire n. 82 del 14.12.2004 per la Realizzazione di un Fabbricato Rurale

- Variante al PdC n. 37 del 02.07.2004

- Permesso di Costruire n. 37 del 02.07.2004 per Lavori di Variante in corso d'opera al PdC n. 6 del 26.07.2003

- Permesso di Costruire n. 6 del 26.07.2003 per la Realizzazione di un Fabbricato Rurale a nome di Cantarini Liliana.

Successivamente in data 11.05.2004 il Comune di Cepagatti, su richiesta, dispone la Voltura del suddetto P.d.C. al sig. Cantò Rinaldo.

Dalla verifica effettuata sulla documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Cepagatti, sopra riportata, non risulta esserci conformità tra lo stato di fatto, riscontrato in fase di sopralluogo, e l'ultimo titolo assentito, costituito dal Permesso di Costruire n. 91 del 05.12.2005.

Va precisato che successivamente al sopra citato PdC n. 91 è stata depositata presso il suddetto Comune un'Istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, prot. n. 21253 del 21.10.2010, in cui si chiede la sanatoria per alcune difformità rispetto a quanto riportato nell'ultimo titolo assentito.

Tale PdC in sanatoria, come precisato al primo punto del presente paragrafo, non è stato ancora rilasciato, ma, riguardo al Progetto allegato, risulta emesso un parere favorevole della Commissione Edilizia in data 21.07.2011.

Ciò detto, va comunque evidenziato che, quanto riportato nell'Istanza di PdC in Sanatoria, prot. n. 21253/2010, sana in parte le difformità presenti nel fabbricato, tranne per il Piano Seminterrato che rimarrebbe con la destinazione di annessi di servizio, in quanto nel 2010, e cioè quando l'istanza è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la normativa vigente non permetteva il recupero del piano seminterrato come abitazione.

Pertanto, anche il Piano seminterrato può essere sanato con cambio di destinazione d'uso da annessi di servizio ad abitazione, a seguito dell'approvazione della seconda variante al PRG di Cepagatti, in vigore dal 31.10.2018.

Per l'intero compendio immobiliare, non risulta rilasciato il relativo Certificato di Agibilità, come riportato nella medesima dichiarazione rilasciata dallo stesso comune di Cepagatti.

Nei fascicoli del Comune risulta solo una richiesta di Certificato di Agibilità, inoltrata in data 27.11.2012 da parte del sig. Cantò, mai rilasciato.

Riguardo ai titoli sopra riportati presso il Genio Civile risultano i seguenti depositi:

- ) Deposito effettuato in data 22.12.2005 a nome Cantò Rinaldo (Prot. N. 4562).
- ) Deposito effettuato in data 13.07.2010 a nome Cantò Rinaldo (Prot. N. 159629).

## PRECISAZIONI

La spesa preventivabile da sostenere per la sanatoria del Piano Seminterrato relativa al cambio di destinazione d'uso di circa 250 mq è di circa € 15.000,00, a cui vanno aggiunte le spese tecnico - professionali di circa € 2.000,00, oltre iva e contributi, relative all'onorario da riconoscere al professionista che sarà incaricato.

Va, inoltre, considerato l'aggiornamento catastale il cui costo può essere valutato pari ad € 500,00, oltre iva e contributi, comprendendo sia l'onorario del tecnico incaricato che le spese relative alla Pratica Docfa.

Riguardo al mancato rilascio del Certificato di Agibilità, si evidenzia che lo stesso può essere richiesto presso gli uffici di competenza.

Anche per tale pratica si può considerare una spesa complessiva pari ad € 1.000,00, oltre iva e contributi.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Risulta in atti il certificato energetico dell'immobile /APE N. 6801100000111188 con validità fino al 21.09.2027.

- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per l'intero compendio immobiliare oggetto di Perizia non ci sono oneri condominiali.



## LOTTO N. 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa unifamiliare di tre piani con giardino e corte esclusiva con annesso Fabbricato ad uso abitativo in legno, di un solo piano, con giardino, corte esclusiva e rimessa attrezzi.

Si precisa che per una migliore valutazione dei cespiti costituenti il Bene n. 2 questi sono stati identificati come:

- ) Fabbricato n. 1 - Villa unifamiliare di tre piani con giardino e corte esclusiva ubicata nella parte di lotto destinato a zona di completamento
- ) Fabbricato n. 2 - Fabbricato ad uso abitativo in legno, di un solo piano, con giardino, corte esclusiva e rimessa attrezzi ubicata nella parte di lotto destinato a zona agricola.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante del certificato di stato civile degli esecutati. Lo stesso è stato integrato.

## TITOLARITÀ

L'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'intero compendio immobiliare viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

## CONFINI

L'intero compendio immobiliare confina con altri terreni stessa proprietà e con le particelle 1343 - 160 - 1040 - 1041, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

### FABBRICATO N° 1 - Villa ubicata a Cepagatti (PE) -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	H. 5,20	T
Abitazione Zona Soppalcata	40,00 mq	43,00 mq	0,50	21,50 mq	H. 2,50	1°
Portico	83,00 mq	85,00 mq	0,25	21,25 mq	H. 2,20	T
Cantina	170,50 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	H. 2,50	Semint.
Giardino - Corte di pertinenza esclusiva (zona B6 art. 22)	960 mq	960,00 mq	0,25	240,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				592,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				592,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'intero compendio immobiliare è costituito da una villa unifamiliare di tre piani con giardino e corte esclusiva.

L'unità immobiliare è costituita da:

-) un Piano Seminterrato, di circa 200 mq, destinato a cantina, completo di attrezzature, accessori e botti, con accesso diretto dal giardino e collegato con il piano terra attraverso una scala interna.

-) un Piano Terra, di circa 153 mq, costituito da un ampio salone di 5,20 mt di altezza, oltre ad una parte destinata a servizi e cucina.

Il salone del Piano Terra è collegato ad una zona soppalcata destinata a soggiorno, collegato tramite una scala interna in ferro.

Buona parte del piano è circondato da un portico di circa 85 mq.



La Villa ha l'accesso in comune con il Lotto 1, ovvero dalla strada vicinale comunale di via Moncoccitto.



## CONSISTENZA

### FABBRICATO N° 2 - Fabbricato ad uso Abitativo in Legno -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeffici ente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato ad uso Abitazione	92,25 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	H. 3.30	T
Portico	43,50 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	H. 3.30	T
Rimessa Attrezzi	28,50 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	H. 3.00	T
Giardino - Corte di pertinenza esclusiva (zona E art. 28)	4.350,00 mq	4.350,00 mq	0,20	870,00 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>991,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>991,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'intero compendio immobiliare è costituito da un fabbricato ad uso abitativo in legno di un solo piano con giardino, corte esclusiva ed annessa tettoia - rimessa attrezzi.

L'unità immobiliare è costituita da:

-) un Piano Terra, di circa 102 mq, costituito da una zona soggiorno con angolo cottura ed una sala da pranzo, oltre ad un bagno.

Il fabbricato è corredata da un portico posto sul lato di accesso di circa 45 mq. e da una tettoia destinata a rimessa attrezzi di circa 31 mq.

L'unità immobiliare ha l'accesso in comune con il Lotto 1, ovvero dalla strada vicinale comunale di via Moncoccitto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2017 al 13/05/2025	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21 Part. 1198 Sub 1 Categoria A/8 Cl. 1 Cons. 12 vani Superf. Catastale 314 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 314 m <sup>2</sup> Rendita € 1.518,38 Piano S1 - T



Dal 07/01/2016 al 21/09/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21 Part. 1198 Sub 1 Categoria A/8 Cl. 1 Cons. 12 vani Superf. Catastale 314 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 314 m <sup>2</sup> Rendita € 1.518,38 Piano S1 - T
Dal 09/11/2015 al 07/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21 Part. 1198 Sub 1 Categoria A/8 Cl. 1 Cons. 12 vani Superf. Catastale 314 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 314 m <sup>2</sup> Rendita € 1.518,38 Piano S1 - T
Dal 07/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21 Part. 1198 Sub 1 Categoria A/8 Cl. 1 Cons. 12 vani Rendita € 1.518,38 Piano S1 - T
Dal 24/03/2011 al 07/01/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21 Part. 1198 Categoria A/3 Cl. 3 Cons. 6 vani Rendita € 402,84 Piano T
Dal 24/03/2010 al 24/03/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21 Part. 1198 Categoria A/3 Cl. 3 Cons. 6 vani Rendita € 402,84 Piano T

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati Di Classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato	
	21	1198	1		A/8	1	12 vani	Totale: 314 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 314 m <sup>2</sup>	€ 1.518,38	S1 - T		

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



## Corrispondenza catastale



Per le unità immobiliari costituenti il Lotto 2 risulta che:

-) per il Fabbricato n. 1 - Villa unifamiliare di tre piani con giardino e corte esclusiva c'è corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria depositata in Catasto riguardo sia alla dimensione che alla disposizione planimetrica dei due piani, ovvero del piano seminterrato, destinato a cantina, e del piano terra destinato a taverna. Non c'è però conformità riguardo alla destinazione d'uso del piano terra che in realtà è costituito da un unico ambiente abitativo, in parte soppalcato.

La scala in ferro, di collegamento con la parte soppalcata, non è riportata nella planimetria catastale.



-) per il Fabbricato n. 2 - Fabbricato ad uso abitativo in legno di un solo piano e per la tettoia - rimessa attrezzi riportata catastalmente come sgombero c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

---

## STATO CONSERVATIVO

Molto buono per quanto riguarda l'intero compendio immobiliare, sia riguardo agli ambienti interni, che per i fabbricati nel loro complesso, nonché riguardo agli spazi esterni ed alle aree attrezzate e verdi.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



### FABBRICATO N° 1 - Villa ubicata a Cepagatti (Pe) -

**Str. verticali:** pilastri e travi in c.a.

**Solai:** in latero - cemento e legno

**Copertura:** padiglione con struttura in legno

**Manto di copertura:** tegole

**Pareti esterne:** in laterizio intonacate al civile ed in parte in mattoni

**Pavimentazione interna:** piastrelle in ceramica, pietra e parquet

**Pareti interne:** in laterizio intonacate al civile ed in legno

**Infissi esterni:** in alluminio verniciato



**Infissi interni:** porte tamburate in legno

**Volte:** a botte ed a falde

**Scala:** interna in pietra e in ferro

**Impianto elettrico:** Sottotraccia a 220 V



**Impianto idrico:** Sottotraccia

**Impianto termico:** autonomo, con pompa di calore inverno/estate, completo di ventilconvettori e di radiatore in alluminio verniciato a colonna per il bagno

**Altri impianti:** impianto TV, impianto citofonico

**Terreno esclusivo:** giardino intorno all'intero fabbricato con area di pertinenza ed aree attrezzate

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### FABBRICATO N° 2 - Fabbricato ad uso Abitativo in Legno -

**Fondazioni:** in c.a.

**Str. verticali:** in Legno

**Copertura:** a falde inclinate

**Manto di copertura:** guaina bituminata

**Pareti esterne ed interne:** in legno

**Pavimentazione interna:** piastrelle in ceramica

**Infissi esterni:** in legno

**Infissi interni:** porte tamburate in legno

**Impianto elettrico:** Sottotraccia a 220 V

**Impianto idrico:** Sottotraccia

**Impianto termico:** autonomo, con pompa di calore inverno/estate, completo di ventilconvettori

**Altri impianti:** impianto TV

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero compendio immobiliare risulta attualmente concesso in locazione ultranovenne alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal 01.10.2020 al 30.09.2040 con contratto di locazione opponibile.

Inoltre, si precisa, riguardo al suddetto compendio immobiliare, che lo stesso è stato dato in comodato d'uso gratuito abitativo al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a partire dal 01.12.2023 ed a tempo indeterminato da parte della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	ATTI			
ATTO DI PERMUTA					
Dal 21/09/2017	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

al 10/03/2025	**** Omissis ****	Notaio Gasbarri Francesco	21/09/2017	3355	2038
<b>Trascrizione</b>					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Cons. RR.II. di Pescara	02/10/2017	13408		9377	
<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>					
Dal 05/10/2005 al 21/09/2017	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Faieta	05/10/2005	3303	958
<b>Trascrizione</b>					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Cons. RR.II. di Pescara	08/10/2005	16813		10093	
<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>					
Dal 21/05/1962 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donato Mastroberardino	21/05/1962		
<b>Trascrizione</b>					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Cons. RR.II. di Pescara	01/06/1962	5060		4347	

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 risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 08/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** decreto ingiuntivo del 09.09.2015 Rep. N. 3000 Tribunale di Pescara  
Iscritto a Pescara il 29/03/2016 - Reg. gen. 3774 - Reg. part. 567 (cancellato)-  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota 1/1 Fg 14 Part. 177 Sub 2; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota 1/1 Fg 21 Part. 1198 Sub 1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 11 Part. 22 Sub 195 - Fg 11 Part. 22 Sub 192 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21 Part. 1358; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota 1/1 Fg 11 Part. 344 Sub 7 - Fg 11 Part. 344 Sub 8 - Fg 11 Part. 22 Sub 188 - Fg 11 Part. 22 Sub 189 - Fg 10 Part. 2099 Sub 4 - Fg 10 Part. 2099 Sub 5 - Fg 11 Part. 22 Sub 76 - Fg 11 Part. 22 Sub 94 - Fg 11 Part. 22 Sub 218 - Fg 11 Part. 22 Sub 219 - Fg 13 Part. 761 Sub 18 - Fg 13 Part. 761 Sub 20 - Fg 13 Part. 761 Sub 57 - Fg 13 Part. 761 Sub 58 - Fg 13 Part. 761 Sub 139.

L'Ipoteca Giudiziale grava sui cespiti sopra indicati.

**N.B.:** a margine risultano le seguenti annotazione:

- ) Annotazione n. 1079 del 22/05/2017 di cancellazione totale
- ) Annotazione n. 2533 del 21/10/2022 di restrizione di beni

• **Ipoteca Giudiziale** decreto ingiuntivo del 04.06.2015 Rep. N. 1058/2015 Tribunale di Pescara

Iscritto a Pescara il 21/06/2017 - Reg. gen. 8525 - Reg. part. 1234 -

Importo: € 89.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota 1/1 Fg 14 Part. 177 Sub 2; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota 1/1 Fg 21 Part. 1198 Sub 1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 11 Part. 22 Sub 195 - Fg 11 Part. 22 Sub 192 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21 Part. 1358;

L'Ipoteca Giudiziale grava sui cespiti sopra indicati.

**N.B.:** a margine risultano le seguenti annotazione:

- ) Annotazione n. 2534 del 21/10/2022 di restrizione di beni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Finanziamento  
Iscritto a Pescara il 15/02/2023 - Reg. gen. 2622 - Reg. part. 227 -

Importo: € 3.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quota: 1/1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 21 Part. 1198 Sub 1 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21

Part. 1041 - Fg 21 Part. 1198 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21 Part. 1358 -

Rogante: Notaio Mariangela Pasquini in data: 13/02/2023 - Repertorio n. 4706/3141

### Trascrizioni

- **Decreto di Sequestro Conservativo** Tribunale di L'Aquila del 30.04.2016 Rep. N. 174/2016  
Trascritto a Pescara il 18/05/2016 - Reg. gen. 5937 - Reg. part. 3913 -  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quota 1/1 Fg 21 Part. 1198 Sub 1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21 Part. 1358 - Fg 11 Part. 22 Sub 195 - Fg 11 Part. 22 Sub 192.  
Il Decreto di Sequestro Conservativo grava sui cespiti sopra indicati.



N.B.: a margine risultano le seguenti annotazioni:

- ) Annotazione n. 573 del 11/03/2019 di cancellazione
- ) Annotazione n. 2532 del 21/10/2022 di restrizione di beni

- **Atto di Locazione ultraventennale**

Notaio D'Aurelio Fabio in data: 21/09/2020 - Repertorio n. 401/324 -  
Trascritto a Pescara il 22/09/2020 - Reg. gen. 10745 - Reg. part. 7308 -  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 21 Part. 1198 Sub 1 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21  
Part. 1358 -

- **Atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione**

Notaio Altiero Vittorio in data: 12/02/2021 - Repertorio n. 57430/37488 -  
Trascritto a Pescara il 15/02/2021 - Reg. gen. 2273 - Reg. part. 1616 -  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 21 Part. 1198 Sub 1 - Fg 21 Part. 1357 - Fg 21  
Part. 1358 -

- **Atto di Pignoramento**

Tribunale di Pescara in data: 03/02/2025 - Repertorio n. 180 -  
Trascritto a Pescara il 10/03/2025 - Reg. gen. 3422 - Reg. part. 2542 -  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1 - Fg 21 Part. 1041 Sub 3 - Fg 21 Part. 1198 Sub 1 -

Le Formalità sono a carico della procedura.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalla verifica fatta presso l'ufficio della Conservatoria di Pescara risulta che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono rispettivamente: euro 94,00 (+ 0,50% imposta ipotecaria) per ciascuna iscrizione non derivante da mutui, euro 35,00 per ciascuna iscrizione volontaria ed euro 294,00 per ogni trascrizione.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

##### **FABBRICATO N° 1 - Villa ubicata a Cepagatti (Pe) -**

L'unità immobiliare costituita dalla Villa principale ricade nella "Zona B6" estensiva di Completamento del PRG vigente del Comune di Cepagatti (PE).

##### **FABBRICATO N° 2 - Fabbricato ad uso Abitativo in Legno -**

L'unità immobiliare costituita dal Fabbricato ad uso Abitativo in legno e dalla tettoia - rimessa attrezzi ricadono in "Zona E" Agricola del suddetto PRG.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si precisa che per la zona su cui insiste il fabbricato esiste un vincolo idrogeologico.

### FABBRICATO N° 1 - Villa ubicata a Cepagatti (Pe) -

Dalla ricerca e verifica degli atti tecnici depositati presso il Comune di Cepagatti (Pe) risultano rilasciati vari titoli edilizi, riferiti al suddetto compendio immobiliare, in particolare:

- **DIA prot. n. 20169 del 27.09.2012** per la realizzazione di un Fabbricato da adibire ad accessorio dell'abitazione ed in parte ad uso agricolo

- **Permesso di Costruire n. 23 del 26.03.2011** per la realizzazione di un Fabbricato rurale da adibire in parte ad accessorio dell'Abitazione esistente ed in parte ad uso agricolo, a nome di Cantò Rinaldo

Riguardo alla corrispondenza edilizia - urbanistica riscontrata in fase di sopralluogo si precisa che per la Villa principale c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto assentito con il PdC n. 23/2011 in relazione alla sagoma ed alla superficie.

Va comunque precisato che:

-) Riguardo al Piano Terra non c'è conformità riguardo alla destinazione d'uso, in quanto, da sopralluogo risulta adibita ad uso abitativo, mentre in realtà è assentita urbanisticamente come rimessa attrezzi.

Inoltre, il Progetto assentito riporta un locale ripostiglio che in realtà è destinato a bagno e sul retro del fabbricato un garage aperto, a servizio dell'abitazione, che in realtà risulta destinato a portico.

Infine, nel Progetto assentito, pur essendo disegnata la parte soppalcata, non è riportata la scala di collegamento tra i due piani.

-) Riguardo al Piano Seminterrato destinato a cantina c'è conformità tra lo stato di fatto e quanto previsto nel Progetto assentito.

L'unica differenza riguarda il ripostiglio, posto in prossimità dell'accesso, che invece è destinato a bagno.

Anche per tale unità immobiliare va evidenziato che, a seguito dell'approvazione della seconda variante al PRG di Cepagatti, in vigore dal 31.10.2018, è possibile presentare una pratica urbanistica per sanare le difformità riscontrate.

### FABBRICATO N° 2 - Fabbricato ad uso Abitativo in Legno -

Dalla ricerca e verifica degli atti tecnici depositati presso il Comune di Cepagatti (Pe) risultano rilasciati vari titoli edilizi, riferiti al suddetto compendio immobiliare, in particolare:

-) **Permesso di Costruire n. 66 del 11.10.2010** per la Realizzazione di un Fabbricato Rurale in Sanatoria (art. 36 DPR 380/2001) a nome di Cantò Rinaldo.

Nello specifico il suddetto PdC riguarda la realizzazione dei due annessi alla Villa principale, identificata con il BENE N. 2, costituiti dal Fabbricato ad uso abitazione in legno e dalla tettoia - rimessa attrezzi, presenti sempre sullo stesso lotto.

Riguardo alla corrispondenza edilizia - urbanistica riscontrata in fase di sopralluogo per i suddetti annessi va precisato che:

-) Per il locale destinato a deposito - rimessa attrezzi c'è conformità tra lo stato di fatto e quanto assentito con il PdC n. 66/2010.

-) Per il secondo annesso, ovvero per il Fabbricato ad uso abitazione in legno, c'è conformità sia in relazione alla sagoma che alla superficie.

Non c'è corrispondenza per la zona destinata a cucina - pranzo che nello stato di fatto risulta più grande rispetto al Progetto assentito, in quanto non è stato realizzato il secondo bagno, previsto negli elaborati progettuali allegati allo stesso PdC.

A tal proposito per tale difformità può essere presentata una Pratica edilizia a sanatoria per lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo.

Per l'intero compendio immobiliare, identificato come Lotto 2, non risulta rilasciato il relativo Certificato di Agibilità, come riportato nella medesima dichiarazione rilasciata dallo stesso comune di Cepagatti.

Riguardo ai titoli sopra riportati, relativi sia al Fabbricato n. 1 che al Fabbricato n. 2, risultano, presso il Genio Civile, i seguenti depositi:

-) Deposito effettuato in data 08.09.2011 a nome Cantò Rinaldo (Prot. N. 301226) - Relazione struttura ultimata (10.01.2013 - Prot. N. 23605) - Deposito Collaudo (14.02.2013 - Prot. N. 50904).

-) Deposito effettuato in data 12.09.2012 a nome Cantò Rinaldo (Prot. N. 358751)

## PRECISAZIONI

Riguardo alle difformità riscontrate per la Villa principale e per il Fabbricato ad uso abitazione in legno si precisa che le stesse possono essere sanate in base a quanto previsto dal DPR 380/01 e dalla normativa vigente relativa alla seconda variante al PRG di Cepagatti, in vigore dal 31.10.2018.

Le spese da sostenere, preventivabili al momento della stesura della perizia, relative ai costi tecnici comunali sono di circa € 5.000,00, a cui va aggiunto l'onorario da riconoscere al professionista incaricato che può considerarsi pari a circa € 2.000,00, oltre iva e contributi.

Va, inoltre, considerato l'aggiornamento catastale il cui costo può essere valutato pari ad € 500,00, oltre iva e contributi, comprendendo sia l'onorario del tecnico incaricato che le spese relative alla Pratica Docfa.

Riguardo al mancato rilascio del Certificato di Agibilità, si evidenzia che lo stesso può essere richiesto presso gli uffici di competenza.

Anche per tale pratica si può considerare una spesa complessiva pari ad € 1.000,00, oltre iva e contributi.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Risulta in atti il certificato energetico dell'immobile /APE N. 6801100000040728 con validità fino al 03.04.2025.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Per l'intero compendio immobiliare oggetto di Perizia non ci sono oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

##### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare ubicata a Cepagatti (PE) - Via Moncoccito n. 2/A -

L'intero compendio immobiliare è costituito da una villa unifamiliare di quattro piani con annessi di servizio, giardino, piscina e corte esclusiva, di circa mq. 2.341,60 complessivi.

L'unità immobiliare è ubicata in zona di B/6 di completamento del comune di Cepagatti (Pe)

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21 Part. 1041 Sub 3, Categoria A8;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà

Valore di stima del bene: € 1.639.120,00

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 sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione dei dati da tecnici ed operatori del

settore immobiliare. Applicando gli adeguamenti relativi allo stato dell'immobile ed al particolare tipo di vendita, si è ottenuto il seguente valore di stima, anche tenendo conto del fatto che l'immobile si presenta in un ottimo stato di conservazione e che risulta già predisposto ad un utilizzo di tipo ricettivo - turistico, ubicato in una zona semi-centrale del comune di Cepagatti (Pe).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> Abitazione in Villa Cepagatti (PE) - Via Moncocitto n. 2/A	2.341,60 mq	700,00 €/mq	€ 1.639.120,00	100,00	€ 1.639.120,00
<b>Totale lotto:</b>					<b>€ 1.639.120,00</b>

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Unità immobiliare ubicata a Cepagatti (PE) - Via Moncocitto n. 2/A -

L'intero compendio immobiliare è costituito da:

- ) **Fabbricato N° 1** - Villa unifamiliare di tre piani con giardino e corte esclusiva, di circa mq. 592,75 complessivi.

L'unità immobiliare è ubicata in "Zona B6" di completamento del comune di Cepagatti (Pe).

Identificata al Catasto Fabbricati - Fg. 21 Part. 1198 Sub 1, Categoria A8;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà

Valore di stima del bene: € 414.925,00

- ) **Fabbricato N° 2** - Fabbricato ad uso abitativo in legno, di un solo piano fuori terra, di circa mq. 991,00 complessivi, con annessa tettoia destinata a rimessa attrezzi, giardino e corte esclusiva.

L'unità immobiliare e gli annessi sono ubicati in "Zona E" a destinazione agricola del comune di Cepagatti (Pe).

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21 Part. 1198 Sub 1, Categoria A8;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà

Valore di stima del bene: € 396.400,00

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 sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione dei dati da tecnici ed operatori del settore immobiliare. Applicando gli adeguamenti relativi allo stato dell'immobile

ed al particolare tipo di vendita, si è ottenuto il seguente valore di stima, anche tenendo conto che l'immobile si presenta in un ottimo stato di conservazione e che risulta già predisposto ad un utilizzo di tipo ricettivo-turistico, ubicato in una zona semi-centrale del comune di Cepagatti (Pe).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>BENE N. 2</b>					
<b>Fabbricato N° 1</b> Abitazione in Villa Cepagatti (PE) - Via Moncoccito n. 2/A	592,75 mq	700,00 €/mq	€ 414.925,00	100,00	€ 414.925,00
<b>Fabbricato N° 2</b> Fabbricato ad uso abitativo in legno Cepagatti (PE) - Via Moncoccito n. 2/A	991,00 mq	400,00 €/mq	€ 396.400,00	100,00	€ 396.400,00
<b>Totale lotto:</b>					<b>€ 811.325,00</b>

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 conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
arch. Paparesta Maria Teresa



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare ubicata a Cepagatti (PE) - Via Moncoccito n. 2/A -

L'intero compendio immobiliare è costituito da una villa unifamiliare di quattro piani con annessi di servizio, giardino, piscina e corte esclusiva, di circa 2.341,60 mq complessivi.

L'unità immobiliare è ubicata in "Zona B6" di completamento del comune di Cepagatti (Pe)

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21 Part. 1041 Sub 3, Categoria A8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Unità immobiliare ubicata a Cepagatti (PE) - Via Moncoccito n. 2/A -

L'intero compendio immobiliare è costituito da:

-) **Fabbricato N° 1** - Villa unifamiliare di tre piani con giardino e corte esclusiva, di circa mq. 592,75 complessivi.

L'unità immobiliare è ubicata in "Zona B6" di completamento del comune di Cepagatti (Pe)

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21 Part. 1198 Sub 1, Categoria A8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà

-) **Fabbricato N° 2** - Fabbricato ad uso abitativo in legno, di un solo piano fuori terra, di circa mq. 991,00 complessivi, con annessa tettoia destinata a rimessa attrezzi, giardino e corte esclusiva.

L'unità immobiliare e gli annessi sono ubicati in "zona E" a destinazione agricola del comune di Cepagatti (Pe).

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21 Part. 1198 Sub 1, Categoria A8;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Villa unifamiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cepagatti (PE) - Via Moncoccito n. 2/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa unifamiliare con annessi di servizio, giardino, piscina e corte esclusiva Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21 Part. 1041 Sub. 3 Categ. A/8, Classe 2	<b>Superficie</b>	2.341,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ottimo sia riguardo gli ambienti interni che per il fabbricato nel suo complesso.		
<b>Descrizione:</b>	Villa unifamiliare di quattro piani con annessi di servizio, giardino, piscina e corte esclusiva, di circa mq 2.341,60 complessivi. L'immobile è ubicato in "Zona B6" di completamento del comune di Cepagatti (PE) - Via Moncoccito n. 2/A		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2**

<b>Fabbricato N° 1 - Villa unifamiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cepagatti (PE) - Via Moncoccito n. 2/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa unifamiliare con giardino e corte esclusiva Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21 Part. 1198 Sub. 1 Categ. A/8, Classe 1	<b>Superficie</b>	592,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ottimo sia riguardo gli ambienti interni che per il fabbricato nel loro complesso.		
<b>Descrizione:</b>	Villa unifamiliare di tre piani con giardino e corte esclusiva, di circa mq 592,75 complessivi. L'immobile è ubicato in "Zona B6" di completamento del comune di Cepagatti (PE) -		

	Via Moncoccito n. 2/A
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

<b>Fabbricato N° 2 - Fabbriacato ad uso Abitazione in legno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cepagatti (PE) - Via Moncoccito n. 2/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato ad uso abitativo in legno con giardino, corte esclusiva ed annessa Tettoia destinata a rimessa attrezzi  Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 21 Part. 1198 Sub. 1 Categ. A/8, Classe 1 -	<b>Superficie</b>	991,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ottimo sia riguardo gli ambienti interni che per il fabbricato nel loro complesso.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbriacato ad uso abitativo in legno con giardino, corte esclusiva e Tettoia destinata a rimessa attrezzi di circa mq 991,00 complessivi.  L'immobile è ubicato in "Zona E" agricola del comune di Cepagatti (PE) - Via Moncoccito n. 2/A		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## ALLEGATI



- Verbale d'incarico
- Estratti di Matrimonio \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*
- Verbali di udienza riunione fascicoli
- Copia Atto di Permuta
- Copia Contratto di Locazione ultranovenne
- Verbali di sopralluoghi
- Visure Ipotecarie
- Copia Dichiarazione Ufficio Tecnico comune di Cepagatti per Certificati di Agibilità



### LOTTO 01

- Estratto di mappa
- Visure catastali storiche
- Copia planimetrie catastali
- Copia piante di rilievo
- Attestato di Prestazione Energetica
- Copia Istanza di rateizzazione importo monetizzazione standard urbanistici
- Copia Richiesta PdC in Sanatoria del 21.10.2010 prot. n. 21253 con revisione importo monetizzazione standard urbanistici
- Copie Deposito Genio Civile
- Fotografie n. 44



### LOTTO 02

- Estratto di mappa
- Visure catastali storiche
- Copia planimetrie catastali
- Copia piante di rilievo
- Attestato di Prestazione Energetica
- Copia Contratto di Comodato gratuito ad uso abitativo
- Copia D.I.A. del 27.09.2012 prot. n. 20169
- Copia Permesso di Costruire n. 23 del 26.03.2011
- Copia estratto destinazione urbanistica Lotto n. 2
- Copia Permesso di Costruire n. 66 del 11.10.2010
- Copie Deposito Genio Civile
- Fotografie n. 37

