



# TRIBUNALE DI PESCARA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vespasiani Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.

promossa da

**IFIS NPL SERVICING S.P.A.**

Codice fiscale: 04602210272



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>3</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>14</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>15</b>



All'udienza del 15/05/2024, il sottoscritto Arch. Vespasiani Marco, con studio in Via del Circuito, 82 - 65121 - Pescara (PE), email marco.vespasiani@archiworldpec.it, PEC marco.vespasiani@archiworldpec.it, Tel. 085 41 59 280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castiglione a Casauria (PE) - Contrada Fornaca, s.n.c., piano T-1 (Coord. Geografiche: Lat. 42°13'13" N Long. 13°53'38" E)

Il fabbricato è situato a circa 300 mt dalla contrada Fornaca ed a circa 3,5 km dal comune di Castiglione a Casauria. L'area circostante è tipicamente agricola con campi e case sparse. Immobile, su due piani, costruito in aderenza, lungo il lato ovest, ad un fabbricato analogo. Sul lato Est, si apre una corte esclusiva di circa 100 mq. Al momento del sopralluogo, l'immobile è soggetto a ristrutturazione totale. La parte esterna è finita. Nella parte interna sono state realizzate solo le tramezzature. Mancano tutti gli intonaci, i pavimenti e gli infissi interni. Quelli esterni consistono in vecchie finestre che hanno la solo funzione di non fare entrare l'acqua piovana. Sono completamente da sostituire.

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** - Fabbricato civile ubicato a Castiglione a Casauria (PE) - Contrada Fornaca, s.n.c., piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

N.B. Nella documentazione non è presente lo stato civile dell'esecutato ma il bene è pervenuto allo stesso tramite atto di donazione accettata, in data 24/03/2007.

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

•

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

•

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Lati est e sud su corte esclusiva. Lato ovest, prop. variazioni.

. Lato nord, via Fornaca. Salvo altri e/o

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,70 mq	95,50 mq	1	95,50 mq	2,67 m	T
Abitazione	75,60 mq	95,50 mq	1	95,50 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	2,64 mq	2,99 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Giardino	108,00 mq	108,00 mq	0,18	19,44 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				211,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				211,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2003 al 24/03/2003		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 347, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5

		Superficie catastale 112 mq Rendita € 218,72 Piano T-1
Dal 24/03/2003 al 22/05/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 347, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 218,72 Piano T-1

#### INTESTATARI

1)  
dal 07/03/2003 al 24/03/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva COSTITUZIONE del 07/03/2003)

2.  
dal 24/03/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 Atto del 24/03/2007 Pubblico ufficiale DIRACCA SARA Sede TORRE DE' PASSERI (PE) Repertorio n.12296 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n.4039.1/2007 Reparto PI di PESCARA in atti dal 02/04/2007

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	347	2		A4	2	5,5	112 mq	218,72 €	T-1	

L'immobile ha aree scoperte per 108 mq

#### PRECISAZIONI

Dalla documentazione relativa alla regolarità edilizia è emerso la non corrispondenza, nelle dimensioni generali della costruzione, tra quanto riportato nella DIA N. 1179 del 10/05/2007 e lo stato di fatto. In considerazione che al momento della stesura della perizia, i lavori di ristrutturazione non sono terminati, l'eventuale aggiudicatario dovrà farsi carico della presentazione di un nuovo progetto autorizzativo che tenga presente dello stato di fatto con l'aggiunta di tutte le modifiche interne, in via di realizzazione.

#### STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale, l'intero immobile è in fase ristrutturazione. Sia il piano terra che il primo, si presentano privi di impianti tecnologici se non in fase di inizio costruzione. Mancano totalmente i pavimenti e gli intonaci interni. Tutti gli infissi sono vecchi e provvisori, in attesa di essere sostituiti. L'area cortilizia di pertinenza è

costituita da un semplice massetto in calcestruzzo, in più punti lesionato. Quanto sopra esposto è descritto dalla documentazione fotografica allegato.

PARTI COMUNI

Dal sopralluogo e dalle informazioni raccolte, non sono state rilevate parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal sopralluogo e dalle informazioni raccolte, non risultano esserci servitù od altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Continue

Esposizione: Tutti i locali del piano terra e primo, hanno affaccio sul lato est. Fatta eccezione della scala interna al piano primo che affaccia a nord. Al primo piano si può accedere anche dalla scala esterna, posta sul lato sud.

Altezza interna utile. Piano terra 2,70 mt. Piano primo da circa 2,70 mt dell'imposta del tetto a circa 3,50 mt del colmo.

Str. verticali: Muratura di pietrame, ristrutturata.

Solai: Intermedio, putrelle di ferro e mattoni posti a modo di arco ribassato. (Solaio a Voltine).

Copertura: A falde in legno, ristrutturata.

Manto di copertura: Tegole (coppi) semi coibentato, ristrutturato nella parte esterna.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono state intonacate, di recente, e tinteggiate di bianco (vedi foto).

Pavimentazione interna: mancante.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono degradati e non efficienti. Sono tutti da sostituire.

Scale: interna in cemento armato, da rifinire.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Da realizzare.

Terreno esclusivo: Antistante il fabbricato, (lati est e sud), vi è un'area cortilizia di circa 108 mq, pianeggiante, costituito, prevalentemente da un battuto in calcestruzzo abbastanza disconnesso. (vedi foto).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo, essendo l'intero immobile in fase di ristrutturazione, non è al momento agibile e tantomeno abitabile. Risulta quindi a disposizione del proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	11/10/1996	9077	6455
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UU.RR. Popoli	17/09/1996	72/328	

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio DIRACCA Sara	24/03/2007	12296	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	29/03/2007	6219	4039
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. Risulta trascritta in data 29/03/2007 ai nn. 6218/4038 accettazione tacita dell'eredità in morte di

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 10/09/2007

Reg. gen. 17580 - Reg. part. 3474

Importo: € 160.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Diracca Sara

Data: 06/09/2007

N° repertorio: 12459

N° raccolta: 1997

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Pescara il 14/12/2020

Reg. gen. 15362 - Reg. part. 2012

Quota: 25395,19

Importo: € 25.395,19

A favore di

Contro

Capitale: € 24.493,69

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 20/06/2020

N° repertorio: 816

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento beni**

Trascritto a Pescara il 26/02/2024

Reg. gen. 2737 - Reg. part. 1983

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Il decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18 all'art. 16 prevedeva che, a decorrere dalla data di sua entrata in vigore (16 febbraio 2016) e fino al 31 dicembre 2016, i trasferimenti di immobili attuati mediante decreto del giudice delle esecuzioni, in esito ad una procedura di espropriazione forzata ai sensi degli artt. 555 ss. c.p.c., nonché i trasferimenti immobiliari attuati in sede fallimentare ai sensi dell'art. 107 della legge fallimentare, fossero soggetti alle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna. La condizione per l'applicabilità delle imposte in misura fissa prevista dall'originario testo dell'art. 16 è che "l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni". E nell'ipotesi in cui il ritrasferimento non avvenga nel biennio le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria, unitamente agli interessi di mora e ad una sanzione amministrativa del 30 per cento. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sarebbero: Oneri a carico dell'aggiudicatario relativi alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti, tassa di registro. SPESE PER IL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE Imposta di registro(3% sul valore di aggiudicazione dell'immobile se l'aggiudicatario può

usufruire del beneficio fiscale prima casa) o (9% sul valore di aggiudicazione dell'immobile ) + tassa fissa ipotecaria(168 euro) + tassa fissa catastale(168 euro) TRASCRIZIONE imposta fissa(149 euro) ANNOTAMENTI Per ogni annotamento da eseguire calcolare: Cancellazione pignoramento(262 euro). Cancellazione ipoteca volontaria(35 euro). Cancellazione ipoteca giudiziaria Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso (pari ad euro 168). Nota Bene \* Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

P.R.E. Parere favorevole del 29/11/1990.

Destinazione urbanistica: Aree agricole - Art. 35.

N.T.A. - Art. 35 AREE AGRICOLE

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità fondiario max relativo alla residenza è di 0,03 mc/mq.

L'unità minima aziendale ai fine del rilascio della Concessione è di un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale per azienda non può superare 800 mc.

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici come in seguito definite, è consentito l'accoppiamento di fondi rustici di proprietà non contigue purchè facenti parte della stessa unità aziendale compresi all'interno del territorio comunale o di Comuni contermini.

Nel caso dell'applicazione delle norme di cui sopra non consente la realizzazione di un alloggio adeguato al nucle familiare del richiedente è ammessa una maggiorazione del volume di 80 mc per ogni componente effettivo della famiglia diretto coltivatore fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore del fondo in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale du cui all'art.4 della L.R.02/03/1979 n. 12.

Per l'applicazione del precedente comma la composizione della famiglia dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica. I benefici del precedente comma possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

Gli edifici esistenti alla data di approvazione delo P.R.E. possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia anche se di dimensioni superiore a quelle imdicate nei precedenti commi.

Il Piano si attua applicando i seguenti indici:

- H max = 9,50 ml
- Distanza dai confini 5 ml
- Distanza dalle strade calcolate ai sensi dell'art. 9 D.M. 02/04/1968.

Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del Piano abbiano utilizzato l'indice di fabbricabilità max pari a 0,03 mc/mc è consentito un aumento di cubatura pari al 20% (venti) del volume esistente.

## 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. L'immobile non risulta agibile.

D.I.A. (artt. 22 e 23 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380) Ristrutturazione del fabbricato. - Prot. n. 1179 del 10/05/2007 Intestato \_\_\_\_\_, in qualità di Proprietario.

S.C.I.A. (art. 22 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 - L. 30/07/2010 N. 122) Rifacimento intonaco esterno ed interno e manutenzione straordinaria manto di copertura. - Prot. n. 2817 del 29/09/2014 Intestato  
Qualità di Proprietario.

#### 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.

Dal sopralluogo è emerso che i lavori dell'ultimo atto autorizzativo sono ancora in corso. Si precisa che rispetto al progetto approvato, è stata demolita la scala di accesso esterna est e, all'interno ci sono alcune difformità tipologiche.(vedi planimetrie allegate). Tutte queste modifiche necessitano di una variante in corso d'opera da presentare al comune.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato è indipendente.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castiglione a Casauria (PE) - Contrada Fornaca, s.n.c., piano T-1  
Il fabbricato è situato a circa 300 mt dalla contrada Fornaca ed a circa 3,5 km dal comune di Castiglione a Casauria. L'area circostante è tipicamente agricola con campi e case sparse. Immobile, su due piani, costruito in aderenza, lungo il lato ovest, ad un fabbricato analogo. Sul lato Est, si apre una corte esclusiva di circa 100 mq. Al momento del sopralluogo, l'immobile è soggetto a ristrutturazione totale. La parte esterna è finita. Nella parte interna sono state realizzate solo le tramezzature. Mancano tutti gli intonaci, i pavimenti e gli infissi interni. Quelli esterni consistono in vecchie finestre che hanno la solo funzione di non fare entrare l'acqua piovana. Sono completamente da sostituire.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 347, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 63.357,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:  
Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto provveduto alla formazione di un lotto unico così costituito:  
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castiglione a Casauria (PE) - contr. Fornaca, s.n.c. Lat. 42°13'13"N Long. 13°53'38"E

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 347, Sub. 2, Categoria A4, Vani 5,5 Redita 218,72 €

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

L'immobile è situato nel comune di Castiglione a Casauria, (PE), ai margini di nord est della contrada Fornaca ed è costituita da un piccolo edificio di due piani, in aderenza ad un altro simile, lungo il lato di sud-ovest. Il centro di Castiglione a Casauria è a circa 4 km. L'accesso autostradale è a circa 3,5 Km. Il centro più importante, nelle immediate vicinanze è Tocco da Casauria, a circa 4,5 km.

Criteri di stima. Metodo di comparazione.

Il valore di mercato per il bene oggetto di stima scaturisce da una serie di rilevamenti sia per beni simili, (valore comparativo).

Le valutazioni sono stati desunti da:

- Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni Immobiliari, prov. di Pescara, comune di Castiglione a Casauria;

- Siti Internet specifici, relativi alle più aggiornate quotazioni su immobili simili a quelli oggetto di stima.

Al valore medio così dedotto sono stati applicati dei coefficienti di omogeneizzazione che tengano conto delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima. In conseguenza di ciò si sono scelti opportuni coefficienti correttivi. Detti coefficienti hanno la funzione di rendere possibile la comparazione e l'omogeneizzazione delle caratteristiche soggettive degli ambienti e della loro destinazione, al fine di correggere la superficie reale in una virtuale oggettiva.

I coefficienti di riduzione resesi necessari per il complesso in esame sono:

- a) coefficiente di Vetustà;
- b) coefficiente di conservazione;
- c) coefficiente di utilizzazione tipologica;

d) coefficiente di rispondenza tecnologica;

Descrizione dei coefficienti di riduzione:

- Coefficiente di vetustà.

Tale coefficiente esprime numericamente il degrado dell'immobile derivante dal l'epoca di costruzione. Solitamente è calcolata con l'applicazione di formule specifiche ma più semplicemente, nelle stime comparative si adottano parametri più immediati e di facile comprensione. Giudizio: Coefficienti Da 0 a 10 anni (Nuovo) 1.00. Da 11 a 30 anni (Recente) 0.95. Da 30 a 50 anni (Vecchio) 0.90. Oltre 50 anni 0.85.

- Coefficiente di Conservazione.

Il coefficiente in oggetto traduce numericamente lo stato complessivo di conservazione delle strutture e finiture principali dell'immobile (Strutture portanti, copertura, intonaci, ecc.). Giudizio Coefficienti Ottimo 1.00 Buono 0.98 Sufficiente 0.96 Scarso 0.94 Scadente 0.92.

- Coefficiente di utilizzazione tipologica.

Il coefficiente in oggetto traduce numericamente la distribuzione tipologica dell'immobile tenendo conto della sua più congrua distribuzione degli ambienti e della loro flessibilità ed eventualmente, dell'altezza se mansardati. Giudizio Coefficienti Ottimo 1.00 Buono 0.97 Sufficiente 0.94 Scarso 0.91 Scadente 0.88.

- Coefficiente di rispondenza tecnologica.

Il coefficiente in oggetto traduce numericamente l'adeguatezza dell'immobile alle reti tecnologiche e di risparmio energetico rispetto agli standards attuali. Giudizio Coefficienti Ottimo 1.00 Buono 0.98 Sufficiente 0.96 Scarso 0.94 Scadente 0.92

Quanto sopra descritto, allo stato attuale dell'immobile, non sono applicabili in quanto, lo stesso, è in fase di completa ristrutturazione.

Si è quindi proceduto al rilevamento del più probabile valore di mercato di beni simili della zona a cui andrà sottratto il costo, stimato, al mq, di tutte le opere necessarie a renderlo abitabile.

- Rilevamento dati di mercato.

Il mercato, per l'immobile di queste caratteristiche, nel luogo specifico, presenta un numero di scambi tale da poter far registrare un valore abbastanza oggettivo e chiaro. Quindi il più probabile valore di mercato con caratteristiche simili. Min. Max. Appartamenti €/mq. 1.000 e €/mq 1.200. A solo titolo esemplificativo si riportano i valori rilevati dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni Immobiliari, prov. di Pescara, comune di Castiglione a Casauria, Fascia/zona: Extraurbana/Restante territorio comunale, per abitazione di tipo economico, il valore è compreso tra €/mq 370 e €/mq 550.

Calcolo valore del bene.

Viste le caratteristiche intrinseche, sopra descritte, dei bene oggetto di stima, applicando il valore medio di mercato, prudenziale considerando il bene oggetto di esecuzione, di 950 € per metro quadrato, a cui si deve defalcare il costo della completa ristrutturazione dell'interno dell'immobile, che si stima intorno alle 5/700 €/mq, si ottiene il valore al mq corretto e arrotondato di 300 €/mq. Valore di stima del bene: € 63.357/00)

Si precisa, inoltre, che il valore al mq dell'immobile, tiene conto dell'elevata superficie lorda rispetto alla netta interna, per via della tipologia muraria di grande spessore, (fino a 70 cm).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castiglione a Casauria	211,19 mq	300,00 €/mq	€ 63.357,00	100,00%	€ 63.357,00

(PE) - Contrada Fornaca, s.n.c., piano T-1					
					Valore di stima: € 63.357,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 25/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Vespasiani Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ortofoto (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria stato di fatto piano terra (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria stato di fatto piano primo (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Planimetria DIA Piano terra (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Planimetria DIA Piano primo (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Prospetti DIA (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - DIA 2007 (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - SCIA 2014 (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Staralcio NTA (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 11 Foto - DF Edificio (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 12 Foto - DF Piano terra (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 13 Foto - DF Piano primo (Aggiornamento al 24/07/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castiglione a Casauria (PE) - Contrada Fornaca, s.n.c., piano T-1. Il fabbricato è situato a circa 300 mt dalla contrada Fornaca ed a circa 3,5 km dal comune di Castiglione a Casauria. L'area circostante è tipicamente agricola con campi e case sparse. Immobile, su due piani, costruito in aderenza, lungo il lato ovest, ad un fabbricato analogo. Sul lato Est, si apre una corte esclusiva di circa 100 mq. Al momento del sopralluogo, l'immobile è soggetto a ristrutturazione totale. La parte esterna è finita. Nella parte interna sono state realizzate solo le tramezzature. Mancano tutti gli intonaci, i pavimenti e gli infissi interni. Quelli esterni consistono in vecchie finestre che hanno la sola funzione di non fare entrare l'acqua piovana. Sono completamente da sostituire. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 347, Sub. 2, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: P.R.E. Parere favorevole del 29/11/1990. Destinazione urbanistica: Aree agricole - Art. 35. N.T.A. - Art. 35 AREE AGRICOLE. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità fondiario max relativo alla residenza è di 0,03 mc/mq. L'unità minima aziendale ai fine del rilascio della Concessione è di un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale per azienda non può superare 800 mc. Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici come in seguito definite, è consentito l'accoppiamento di fondi rustici di proprietà non contigue purchè facenti parte della stessa unità aziendale compresi all'interno del territorio comunale o di Comuni contermini. Nel caso dell'applicazione delle norme di cui sopra non consente la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente è ammessa una maggiorazione del volume di 80 mc per ogni componente effettivo della famiglia diretto coltivatore fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore del fondo in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art.4 della L.R.02/03/1979 n. 12. Per l'applicazione del precedente comma la composizione della famiglia dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica. I benefici del precedente comma possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale. Gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.E. possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nei precedenti commi. Il Piano si attua applicando i seguenti indici: - H max = 9,50 ml - Distanza dai confini 5 ml - Distanza dalle strade calcolate ai sensi dell'art. 9 D.M. 02/04/1968. Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del Piano abbiano utilizzato l'indice di fabbricabilità max pari a 0,03 mc/mc è consentito un aumento di cubatura pari al 20% (venti) del volume esistente.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castiglione a Casauria (PE) - Contrada Fornaca, s.n.c., piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 15, Part. 347, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	211,19 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale, l'intero immobile è in fase ristrutturazione. Sia il piano terra che il primo, si presentano privi di impianti tecnologici se non in fase di inizio costruzione. Mancano totalmente i pavimenti e gli intonaci interni. Tutti gli infissi sono vecchi e provvisori, in attesa di essere sostituiti. L'area cortilizia di pertinenza è costituita da un semplice massetto in calcestruzzo, in più punti lesionato. Quanto sopra esposto è descritto dalla documentazione fotografica allegato.		
Descrizione:	Il fabbricato è situato a circa 300 mt dalla contrada Fornaca ed a circa 3,5 km dal comune di Castiglione a Casauria. L'area circostante è tipicamente agricola con campi e case sparse. Immobile, su due piani, costruito in aderenza, lungo il lato ovest, ad un fabbricato analogo. Sul lato Est, si apre una corte esclusiva di circa 100 mq. Al momento del sopralluogo, l'immobile è soggetto a ristrutturazione totale. La parte esterna è finita. Nella parte interna sono state realizzate solo le tramezzature. Mancano tutti gli intonaci, i pavimenti e gli infissi interni. Quelli esterni consistono in vecchie finestre che hanno la solo funzione di non fare entrare l'acqua piovana. Sono completamente da sostituire.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

