TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cerasoli Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2022 del R.G.E.

promossa da

***** ******

*Codice fiscale: ***** ******

***** ******

*Codice fiscale: ***** ******

contro

***** ******

*Codice fiscale: ***** ******

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

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda954fb8065e4b889f088b0eae5d3

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Stato conservativo 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 10
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2022 del R.G.E. 13
Lotto Unico 13

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

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda954fb8065e4b889f088b0eae5d3

INCARICO

All'udienza del 13/10/2022, il sottoscritto Ing. Cerasoli Luigi, con studio in Strada Francescone, 19 - 65100 - Pescara (PE), email l.ceras@gmail.com; luigi@cerasoli.it, PEC luigi.cerasoli@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Via San Cesidio

DESCRIZIONE

Piena proprietà su fabbricato sito in Comune di San Valentino in abruzzo Citeriore costituito da una casa unifamiliare dislocata su tre livelli: seminterrato al grezzo, terra e primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Via San Cesidio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esiste agli atti la certificazione a cura del Notaio dott. Giorgio Castiglioni

TITOLARITÀ

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

- ***** ****** (Proprietà 1/1)Codice fiscale: ***** ******

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

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

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda9544fb8065e4b889f088b0eae5d3

- ***** ****** (Proprietà 1/1) Regime

patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato ***** ****** c.f. ***** ****** risulta in comunione legale con la signora ********** c.f. **********. Tuttavia è stata considerata l'espropriazione del bene nella sua interezza. (cfr. Cass. ord. n. 20845 del 21/07/2021).

CONFINI

Il fabbricato insiste su una porzione di terreno di proprietà (Foglio 18, particella 753, Ente urbano di are 12.20).
Il terreno confina con strada pubblica e con le particelle 669, 864, 862 e 380 sempre del foglio 18 del Comune di San Valentino in A.C.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	188,00 mq	198,00 mq	1,00	198,00 mq	2,70 m	Terre e Primo
Autorimessa	65,00 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	3,45 m	Seminterrato
Cantina	30,00 mq	35,00 mq	0,40	14,00 mq	3,45 m	Seminterrato
Balcone scoperto	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	Piano terra
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	Primo Piano
Giardino	1220,00 mq	1200,00 mq	0,18	216,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**470,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**470,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è costituito da un'unica unità immbobiliare e, quindi, non è divisibilità in modo immediato.

Tuttavia, essendo il villino dislocato su tre livelli uniti da una scala interna, in caso lo si ritenesse opportuno, potrebbe essere ipotizzata una divisione in due unità immobiliari: una costituita da interrato e parte del piano terra e l'altra dalla restante parte del piano terra e dal piano primo.

La cosa comportebbe, comunque, opere edili ed impiantistiche abbastanza invasive.

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

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda954fb8065e4b889f088b0eae5d3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/04/1995** al **06/12/2022**	***** ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 753 Categoria EU Superficie catastale Are 12.20 mq Graffato Sì
Dal **14/11/2006** al **10/12/2008**	********	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 753, Sub. 2 Categoria A7
Dal **15/11/2006** al **06/12/2022**	***** ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 753, Sub. 3 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8,5 Superficie catastale 196 mq Rendita € 768,23 Piano T-1
Dal **24/01/2013** al **06/12/2022**	**********	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 753, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 38 mq Rendita € 58,88 Piano -1
Dal **24/01/2013** al **06/12/2022**	***** ******	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 753, Sub. 4 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 45 mq Rendita € 60,43 Piano -1

Il subalterno 2 della particella 753 del foglio 18 è stato soppressa per la formazione degli attuali subalterni 4 e 5 nel 2012.
Il terreno di proprietà su cui è stato edificato il fabbricato, non è più registrato sul catasto terreni trattandosi ora di una superficie "graffata" alla particella catastale 753; quindi risulta solo come "Ente urbano".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	753	3		A7			196 mq	768,23 €	T-1	
	18	753	4		C2	5		58 mq	60,43 €	S1	
	18	753	5		C6	2		46 mq	58,88 €	S1	

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

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda954fb8065e4b889f088b0eae5d3

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Le parti di fabbricato completate (l'abitazione sub 3 in particolare), presentano un ottimo stato conservativo.

Ci sono alcune parti di fabbricato lasciate ancora "al grezzo", come il Garage, la cantina e le relative scale di accesso al piano seminterrato.

Anche una porzione di parete esterna corrispondente al garage è al grezzo, con mattoni forati a vista senza intonaco.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è in cemento armato, con fondazione a travi rovesce.
Le tamponature sono in laterizio a cassetta, complete per la gran parte: una porzione di muratura esterna è al grezzo.
Sono stati lasciati al grezzo anche i locali al piano seminterrato (garage e cantina) nonché la parte di scale di accesso al piano semimnterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 24/03/1969 al 30/06/1995</td><td rowspan="5">******, natoa San Valentino in Abruzzo Citeriore, il ********. titolare dell'usufrutto dei mappali 671 e 673 Codice Fiscale/P.IVA: *******</td><td colspan="4">Acquisto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ricciotti Giustiniano</td><td>24/03/1969</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda9544fb8065e4b889f088b0eae5d3

		Pescara - Servizio di Pubblicità immobiliare	28/03/1969	4754	4269
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/09/1975** al **30/06/1995**	******, nato a San Valentino in Abruzzo Citeriore il ******** nuda proprietà mappale 70 Codice Fiscale/P.IVA: *********	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Coletti Alessandro	20/09/1975	75040	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara - Servizio Pubblicità Immobiliare	09/10/1975	5470	4914
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/04/1983** al **30/06/1995**	**** nato a San Valentino in Abruzzo Citeriore il******* e ********* nata a San Valentino in Abruzzo Citeriore il ******** proprietari 1/2 ciascuno di piena proprietà del mappale 668 (all'epoca 69) Codice Fiscale/P.IVA: **********	**Acquisto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuseppe Grilli	17/03/1983	6283	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara - Servizio Pubblicità Immobiliare	16/04/1983	2422	2889
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/01/1984** al **30/06/1995**	**********, nato a San Valentino in Abruzzo Citeriore il ********** nuda proprietà su mappali 671 e 673 (all'epoca 71 e 72) Codice Fiscale/P.IVA: **********	**donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Coletti Alessandro	06/01/1984	118318	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara - Servizio pubblicità immobiliari	29/03/1984	2945	2430
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda954fb8065e4b889f088b0eae5d3

<table>
<tr><td rowspan="8">Dal 07/03/1984 al 20/09/1975</td><td rowspan="8">******* nato aSan valentino in Abruzzo Citeriore il ********** usufruttuario mappale 70 Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td colspan="4">Ricongiugimento usufrutto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 30/06/1995 al 06/12/2022</td><td rowspan="8">***** ******, natoa Caramanico Terme (PE) il ********, proprietario per 1/1 della piena proprietà in comunione di beni con ********, nata a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) il *********. Diventa pieno proprietario dei terreni Fg 18, partt. 671, 673, 70, 668 Codice Fiscale/P.IVA: ***** ******</td><td colspan="4">Acquisto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Russo Maria</td><td>30/06/1995</td><td>71157</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Servisio Pubblicità immobiliare di Pescara</td><td>14/07/1995</td><td>7148</td><td>5006</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**
  Trascritto a Pescara il 05/02/2015
  Reg. gen. 1238 - Reg. part. 191
  Quota: 1/1
  A favore di ***** ******Contro **********
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Pescara il 07/03/2022
  Reg. gen. 3360 - Reg. part. 2394

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

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda954fb8065e4b889f088b0eae5d3

Quota: 1/1
A favore di ***** ******
Contro ***** ******
Formalità a carico dell'acquirente

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

La realizzazione del fabbricato è stata assentita con concessione edilizia n. 28 del 20 agosto 1998.

Successivamente è stata inviata istanza per una variante in Corso d'Opera nel 2001 al n. 35; la variante era finalizzata a terminare i lavori iniziati con la concessione edilizia n. 28 del 1998.

Non risulta consegnata la comunicazione di fine dei lavori e, quindi, non risulta consegnata la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene è una villetta costituita da una unica unità immobiliare e, quindi, non ha condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è unico in quanto il bene è costituito da una villetta da cielo a terra con terreno di proprietà.Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Via San Cesidio
  Piena proprietà su fabbricato sito in Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore costituito da una

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

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda9544fb8065e4b889f088b0eae5d3

casa unifamiliare dislocata su tre livelli: seminterrato al grezzo, terra e primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 753, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 18, Part. 753, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 18, Part. 753, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 229.264,00
E' stato scelto il valore più basso della forchetta dei valori delle tabelle Osservatorio Mercato Immobiliare (primo semestre 2022).

Questa scelta tiene conto di una serie di fattori che, quindi, non vengono considerati come decurtazione puntuale, ma come deprezzamento generale del fabbricato nel suo insieme.

Uno dei fattori che ha portato alla scelta del valore più basso è la presenza di un piano seminterrato ancora al grezzo, sebbene utilizzabile, sul quale sono necessari lavori di completamento.

L'altro fattore è la posizione appena al di fuori del centro storico (in una zona definibile come "limitrofa").

Altro fattore, ancora, è la notevole incidenza del terreno di pertinenza sulla superficie totale del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Via San Cesidio	470,50 mq	460,00 €/mq	€ 229.264,00	100,00%	€ 229.264,00
				Valore di stima:	€ 229.264,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il piano seminterrato e parte delle facciate dello stesso piano non sono finite; presentano "strutture al Grezzo" sebbene siano comunque utilizzate dallo stesso esecutato.

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 06/12/2022

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

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda954fb8065e4b889f088b0eae5d3

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Fg 18 comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore (Aggiornamento al 06/12/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali sub 3, 4 e 5 (Aggiornamento al 06/12/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/12/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 28+1998 (Aggiornamento al 06/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabelle Osservatorio del Mercato Immobiliare (Aggiornamento al 06/12/2022)

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda9544fb8065e4b889f088b0eae5d3

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Via San Cesidio
  Piena proprietà su fabbricato sito in Comune di San Valentino in abruzzo Citeriore costituito da una casa unifamiliare dislocata su tre livelli: seminterrato al grezzo, terra e primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 753, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 18, Part. 753, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 18, Part. 753, Sub. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda9544fb8065e4b889f088b0eae5d3

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Via San Cesidio		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 753, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 18, Part. 753, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 18, Part. 753, Sub. 5, Categoria C6	**Superficie**	470,50 mq
Stato conservativo:	Le parti di fabbricato completate (l'abitazione sub 3 in particolare), presentano un ottimo stato conservativo. Ci sono alcune parti di fabbricato lasciate ancora "al grezzo", come il Garage, la cantina e le relative scale di accesso al piano seminterrato. Anche una porzione di parete esterna corrispondente al garage è al grezzo, con mattoni forati a vista senza intonaco.		
Descrizione:	Piena proprietà su fabbricato sito in Comune di San Valentino in abruzzo Citeriore costituito da una casa unifamiliare dislocata su tre livelli: seminterrato al grezzo, terra e primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.		

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

Firmato Da: CERASOLI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56cda9544fb8065e4b889f088b0eae5d3