

## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carosella Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## 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 .....                                 | 4  |
| Dati Catastali .....                                             | 5  |
| Precisazioni .....                                               | 5  |
| Patti.....                                                       | 5  |
| Stato conservativo .....                                         | 5  |
| Parti Comuni .....                                               | 5  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                         | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 5  |
| Stato di occupazione.....                                        | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 6  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 7  |
| Normativa urbanistica.....                                       | 7  |
| Regolarità edilizia .....                                        | 7  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                              | 8  |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 8  |
| Riserve e particolarità da segnalare.....                        | 8  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 10 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                         | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2024 del R.G.E..... | 11 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                         | 11 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....     | 12 |

All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Ing. Carosella Leonardo, con studio in Via Trieste, 51 - 65010 - Pianella (PE), email [ing.leonardocarosella@gmail.com](mailto:ing.leonardocarosella@gmail.com), PEC [leonardo.carosella@ingpec.eu](mailto:leonardo.carosella@ingpec.eu), Tel. 085 9772267, Fax 085 9772267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 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 Città Sant'Angelo (PE) - Via del Cimitero, 9, piano T

Fabbricato civile abitazione al piano terra, costituito da n. 2,5 vani con destinazione cucina, letto e w.c.

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 Città Sant'Angelo (PE) - Via del Cimitero, 9, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come da verbale del 15/10/2024, unitamente al Custode Dottoressa Manuela DI COLA e sposati in Senegal, ma in Italia la risulta essere solamente la compagna.

## CONFINI

Il fabbricato adibito a civile abitazione, confina a Est con strada comunale, a Sud con p.lla n. 38 e a Nord con p.lla n. 250 del fg. 33 del Comune di Città Sant'Angelo (PE).

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 37,00 mq         | 40,00 mq         | 1            | 40,00 mq                 | 2,80 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 40,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 40,00 mq                 |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                        |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 22/06/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 237, Sub. 4<br>Categoria C1<br>Cl.3, Cons. 31<br>Superficie catastale 31 mq<br>Rendita € 445,08<br>Piano T |
| Dal 22/06/2005 al 10/07/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 37, Sub. 13<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 2,5<br>Superficie catastale 37 mq<br>Rendita € 81,34<br>Piano T |
| Dal 10/07/2007 al 28/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 37, Sub. 14<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 2,5<br>Superficie catastale 37 mq<br>Rendita € 81,34<br>Piano T |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 33     | 37    | 14   |                     | A4        | 2      | 2,5         | 37 mq                | 81,34 € | T     |          |

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Da quanto potuto accertare non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'Immobile pignorato, risulta costruito con struttura portante in muratura, tramezzi in mattoni forati, intonaci e tinteggiatura, pavimento parte in parquet ed in parte marmette e/o simili, infissi in parte in legno ed in parte in materiale plastico e alluminio. Impiantistica presente, ad esclusione dell'impianto di riscaldamento, presenza di condizionatore. Copertura del tetto a falde con sovrastanti coppi. Lo stato conservativo nell'insieme risulta sufficiente.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile pignorato, risulta costruito con struttura portante in muratura, tramezzi in mattoni forati, intonaci e tinteggiatura, pavimento parte in parquet ed in parte marmette e/o simili, infissi in parte in legno ed in parte in materiale plastico e alluminio. Impiantistica presente, ad esclusione dell'impianto di riscaldamento,

presenza di condizionatore. Copertura del tetto a falde con sovrastanti coppi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile Pignorato risulta occupato saltuariamente dall'esecutato, il quale per tramite la moglie (giusto verbale redatto con la Custode Avv. Manuela Di Cola in data 15/10/2024), è stato dichiarato che sono sposati in Senegal. Tuttavia al fine di poter accertare il regime di separazione dei beni oltre alla visura catastale che menziona il regime di separazione, si è ulteriormente prodotto nota di trascrizione dell'Atto Pubblico di Compravendita del 21/07/2005 - Rogante Notaio Russo Maria, dal quale si evince il regime di separazione dei beni dell'Esecutato, in alternativa all'Estratto di Matrimonio non rilasciato dal Comune di Città Sant'Angelo (PE), ma solo Scheda dell'Individuo.

L'immobile risulta occupato saltuariamente dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                   |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/06/1987 al 22/06/2005 | **** Omissis **** | Diritti reali - Impianto               |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Impianto meccanografico del 30/06/1987 | 30/06/1987 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                        |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                 | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                        |            |               |             |
|                              |                   |                                        |            |               |             |
| Dal 22/06/2025 al 28/01/2025 | **** Omissis **** | Compravendita                          |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Russo maria                     | 21/07/2005 | 99099         |             |
|                              |                   | Trascrizione                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                        |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                 | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                        |            |               |             |
|                              |                   |                                        |            |               |             |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 11/03/2024

Reg. gen. 3549 - Reg. part. 2575

Quota: 1000/1000

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile pignorato è stato interessato ad intervento edilizio D.I.A. ai sensi della Legge 380/2001 in data 11/08/2005, come da provvedimento edilizio, relazione tecnica ed elaborati grafici allegati.

L'Immobile Pignorato ricade Urbanisticamente in "Zona Residenziale Saturata".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'Immobile pignorato è stato interessato ad intervento edilizio D.I.A. ai sensi della Legge 380/2001 in data 10/08/2005, come da provvedimento edilizio, relazione tecnica ed elaborati grafici allegati.

Ricade Urbanisticamente in "Zona Residenziale Saturata".

Costruito con struttura portante in muratura, tramezzi in mattoni forati, intonaci e tinteggiatura, pavimento parte in parquet ed in parte marmette e/o simili, infissi in parte in legno ed in parte in materiale plastico e alluminio. Impiantistica presente, ad esclusione dell'impianto di riscaldamento, presenza di condizionatore. Copertura del tetto a falde con sovrastanti coppi. Ultimo provvedimento edilizio D.I.A. del 10/08/2005 protocollata in data 12/08/2005 al n. 016705.

### 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.



Da quanto potuto accertare presso gli Uffici Comunali non si è riusciti a rinvenire le certificazioni di conformità degli impianti.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Cimitero, 9, piano T  
Fabbricato civile abitazione al piano terra, costituito da n. 2,5 vani con destinazione cucina, letto e w.c.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 37, Sub. 14, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 36.000,00

| Identificativo corpo                                                                                   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Fabbricato civile<br>Città Sant'Angelo (PE)<br>- Via del Cimitero, 9,<br>piano T | 40,00 mq                 | 900,00 €/mq     | € 36.000,00        | 100,00%          | € 36.000,00 |
| Valore di stima:                                                                                       |                          |                 |                    |                  | € 36.000,00 |

#### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme alla documentazione catastale ed all'Ultimo provvedimento edilizia DIA del dell'11/08/2005 (allegato), ad eccezione di un piccolo tramezzo antistante la porta d'ingresso non presente al momento dei sopralluoghi. per tale situazione occorrerà un provvedimento edilizio C.I.L.A. ai sensi del D.P.R. 380/2001 per aggiornamento in Comune e variazione Doc-fa in Catasto con oneri e spese tecniche non superiore ad € 2500.



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.

Pianella, li 04/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Carosella Leonardo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Decreto fissazione udienza;
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso del 07/10/2024;
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso del 15/10/2024;
- ✓ Altri allegati - Visura storica per immobile;
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria;
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico scala 1:200;
- ✓ Altri allegati - Piantina catastale scala 1:200;
- ✓ Altri allegati - D.I.A. dell'11/08/2005 ed allegati;
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica;
- ✓ Altri allegati - Autonoma planimetria redatta dal C.T.U.
- ✓ Altri allegati - Ispezione Ipotecaria con evidenza atto di provenienza immobile pignorato e regime di separazione dei beni;
- ✓ Altri allegati - Scheda dell'individuo, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Città Sant'Angelo (PE).

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Cimitero, 9, piano T  
Fabbricato civile abitazione al piano terra, costituito da n. 2,5 vani con destinazione cucina, letto e w.c.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 37, Sub. 14, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'Immobile pignorato è stato interessato ad intervento edilizio D.I.A. ai sensi della Legge 380/2001 in data 11/08/2005, come da provvedimento edilizio, relazione tecnica ed elaborati grafici allegati. L'Immobile Pignorato ricade Urbanisticamente in "Zona Residenziale Saturata".

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Fabbricato civile |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |          |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                   | Città Sant'Angelo (PE) - Via del Cimitero, 9, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |
| Diritto reale:                | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:           | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 33, Part. 37, Sub. 14,<br>Categoria A4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Superficie | 40,00 mq |
| Stato conservativo:           | L'Immobile pignorato, risulta costruito con struttura portante in muratura, tramezzi in mattoni forati, intonaci e tinteggiatura, pavimento parte in parquet ed in parte marmette e/o simili, infissi in parte in legno ed in parte in materiale plastico e alluminio. Impiantistica presente, ad esclusione dell'impianto di riscaldamento, presenza di condizionatore. Copertura del tetto a falde con sovrastanti coppi. Lo stato conservativo nell'insieme risulta sufficiente.                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |
| Descrizione:                  | Fabbricato civile abitazione al piano terra, costituito da n. 2,5 vani con destinazione cucina, letto e w.c.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:       | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |          |
| Stato di occupazione:         | L'Immobile Pignorato risulta occupato saltuariamente dall'esecutato, il quale per tramite la moglie (giusto verbale redatto con la Custode Avv. Manuela Di Cola in data 15/10/2024), è stato dichiarato che sono sposati in Senegal. Tuttavia al fine di poter accertare il regime di separazione dei beni oltre alla visura catastale che menziona il regime di separazione, si è ulteriormente prodotto nota di trascrizione dell'Atto Pubblico di Compravendita del 21/07/2005 - Rogante Notaio Russo Maria, dal quale si evince il regime di separazione dei beni dell'Esecutato, in alternativa all'Estratto di Matrimonio non rilasciato dal Comune di Città Sant'Angelo (PE), ma solo Scheda dell'Individuo. |            |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 11/03/2024

Reg. gen. 3549 - Reg. part. 2575

Quota: 1000/1000

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

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

Formalità a carico della procedura