

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castrì Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Arch. Castrì Pierluigi, con studio in Via Lubiana, 4 - 65010 - Spoltore (PE), email arch.castrì@gmail.com, PEC pierluigi.castrì@archiworldpec.it, Tel. 3516963575, 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** - Villetta ubicata a Caramanico Terme (PE) - Frazione San Vittorino - SP 69 - Via Casale di Sotto civico 1, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 42.14205902,14.00640198)

La tipologia abitativa risulta essere di tipo villa/villino sviluppato da tre piani fuori terra, T-1-2, di proprietà degli esecutati (non risultano essere stati pignorati il locale magazzino di mq.31, individuato dal subalterno 5 al piano terra, e il locale autorimessa di mq.28 individuato al subalterno 6 sempre al piano terra).
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Caramanico Terme (PE) - Frazione San Vittorino - SP 69 - Via Casale di Sotto civico 1, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito al controllo della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c, comma 2, si attesta che la documentazione appare completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Da certificato di matrimonio allegato non è indicato il regime patrimoniale, inoltre il coniuge della **** Omissis **** non è indicato nella presente esecuzione.

Diversamente il **** Omissis **** non risulta aver certificato di matrimonio.

CONFINI

P.lla 357 Subalterni 5 e 6 Cat.Fab. stessa ditta, p.lla 348 Cat.Ter. stessa ditta, p.lla 359 Cat.Ter., salvo altri o piu' precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	235,00 mq	294,50 mq	0,85	250,32 mq	2,62 m	T,1,2
Totale superficie convenzionale:				250,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 357, Sub. 3 Categoria A7 Piano 2 Graffato no
Dal 30/06/1987 al 30/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 357, Sub. 2 Categoria A7 Piano 1

		Graffato no
Dal 30/06/1987 al 30/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 357, Sub. 1 Categoria A7 Piano T Graffato no
Dal 30/11/1988 al 01/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 357, Sub. 4 Categoria A7 Graffato no
Dal 01/02/2010 al 04/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 357, Sub. 4 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 vani Superficie catastale 240 mq Rendita € 1.301,47 Piano T-1-2 Graffato no

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	Graffato
	51	357	4		A7	U	12 vani	240 mq	1301,47 €	T-1-2	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

dal sopralluogo effettuato , risultano difformita' catastali dovute all'ingombro dell'edificio e dal vano scala esterno in difformita'.

Inoltre è stata riscontrata un'altezza di piano differente rispetto a quella indicata in catasto.

ASTE GIUDIZIARIE®
PRECISAZIONI

Non risulta essere stata annotata a margine la nota di trascrizione RP 2136 del 22-02-2010 (atto di compravendita Mastroberardino del 01-02-2010 rep.167918) giusta sentenza n.398/2018 di revocatoria ordinaria pubblicata il 19-02-2018 e confermata dalla sentenza della Corte D'Appello di L'Aquila del 21-12-

PATTI

L'immobile non risulta occupato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in stato di abbandono, e sono stati rilevati segni di degrado e/o ammaloramenti visibili e/o tali da ridurre il

valore del bene, pertanto necessita di opere di manutenzione e ristrutturazione.

Nel caso di specie le problematiche sono da riferirsi a:

- la funzionalità ed operatività degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, termico, etc...) non è riscontrabile in forza dello stato di abbandono del bene, inoltre gli stessi sono stati esaminati solo "a vista" e non in funzionamento.

- presenza di ammaloramenti superficiali degli intonaci e mufte derivanti dalla vetustà dell'immobile.

Tutto quanto sopra esposto, in base a quanto è stato possibile riscontrare "a vista" durante il sopralluogo effettuato e quindi salvo quanto non visibile e non conoscibile.

Si precisa che il locale sotto tetto risulta al grezzo.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta avere beni comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene, risulta edificato con tipologia costruttiva in cemento armato per le strutture in elevazione, con solai in laterocemento in accordo con l'epoca costruttiva.

Esternamente è presente una finitura ad intonaco per esterni tinteggiato.

Internamente l'immobile, per quanto concerne le pareti è rifinito ad intonaco civile per interni, tinteggiato.

I rivestimenti risultano essere in piastrelle ceramiche così come i pavimenti.

I serramenti interni (porte) lì dove presenti, risultano essere di produzione industriale in legno, i serramenti esterni (finestre),

diversamente risultano essere in legno, con doppio vetro

Per quanto concerne la parte impiantistica si rilevano i seguenti impianti:

- elettrico,
- idrico,
- termico.



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile non risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1983 al 01/02/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pastore Andrea di Penne	25/06/1983	11882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	30/06/1983	5155	4350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2010 al 04/02/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mastroberardino Antonio di Pescara	01/02/2010	167918	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	22/02/2010	3320	2136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza agli esecutati verra' inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 04/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 04/01/2006
Reg. gen. 150 - Reg. part. 32
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 93753

Trascrizioni

- **Citazione per revocatoria**
Trascritto a PESCARA il 20/07/2012
Reg. gen. 9837 - Reg. part. 7434
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a PESCARA il 23/05/2024
Reg. gen. 7754 - Reg. part. 5648
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare idonee formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria;
- Euro 294,00 per il pignoramento.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è sito in Caramanico Terme (PE) ed è classificato in una zona B di PRG precisamente sottozona B3 – Completamento e Recupero, disciplinata dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Tale zona permette interventi di recupero, ampliamento e completamento del tessuto urbano esistente, nel rispetto delle caratteristiche edilizie e architettoniche locali.

L'area rientra inoltre all'interno del Parco Nazionale della Majella, motivo per cui è sottoposta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Tali vincoli impongono la necessità di ottenere nulla osta da parte della Soprintendenza per eventuali interventi edilizi che possano alterare l'aspetto paesaggistico o naturale del territorio.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta autorizzato con concessione del 27 febbraio 1974, depositata presso l'archivio comunale, con completamento dei lavori nel 1976.

Successivamente è stato realizzato un ampliamento del fabbricato tra il 1980 e il 1983.

L'ampliamento è stato successivamente regolarizzato mediante sanatoria edilizia n. 138 del 6 settembre 1986 (prot. 4341), con richiesta di autorizzazione per i vincoli ambientali alla Regione Abruzzo (prot. 4354 del 15 settembre 1988), che ha avuto esito positivo.

Le difformità riscontrate rispetto all'ultimo stato assentito sono:

- dimensione dell'edificio non conforme con il titolo di sanatoria del 1986.
- Scala esterna in cemento armato non rientrante nella sagoma autorizzata nella sanatoria del 1986.

Si segnala che, per procedere alla regolarizzazione degli abusi rilevati, sarà necessario acquisire nuovamente il parere della Regione Abruzzo in relazione ai vincoli ambientali.



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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto non esiste un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Caramanico Terme (PE) - Frazione San Vittorino - SP 69 - Via Casale di Sotto civico 1, piano T-1-2

La tipologia abitativa risulta essere di tipo villa/villino sviluppato da tre piani fuori terra, T-1-2, di proprietà degli esecutati (non risultano essere stati pignorati il locale magazzino di mq.31, individuato dal subalterno 5 al piano terra, e il locale autorimessa di mq.28 individuato al subalterno 6 sempre al piano terra). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 357, Sub. 4, Categoria A7, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 162.708,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione

dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive ed attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all' esame della documentazione ed ad un'attenta ricerca per determinare

l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per mq che il valore complessivo, tenendo conto altresì di

adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Villetta Caramanico Terme (PE) - Frazione San Vittorino - SP 69 - Via Casale di Sotto civico 1, piano T-1-2	250,32 mq	650,00 €/mq	€ 162.708,00	100,00%	€ 162.708,00
Valore di stima:					€ 162.708,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il valore stimato dell'immobile è arrotondato in cifra tonda pari a € 162.700,00 (centosessantaduemilasettecento/00)

Tuttavia, considerando lo stato manutentivo in cui verte l'immobile, viene applicato un fattore correttivo, e pertanto il valore finale stimato dell'immobile risulta essere pari a € 140.000,00 (centoquarantamila/00 €).

Il valore di mercato indicato tiene conto delle condizioni generali dell'immobile e delle spese necessarie per regolarizzarne la situazione tecnica amministrativa.

Si precisa che, al momento dell'acquisto, il promissario acquirente sarà tenuto a:

- Sanatoria delle opere abusive lì dove possibile, diversamente ripristinare lo stato dei luoghi all'ultimo titolo assentito,
- Effettuare il collaudo strutturale lì dove previsto,
- Ottenere il certificato di agibilità dell'immobile, con relative certificazioni annesse,

Le spese complessive per le pratiche burocratiche necessarie sono stimate in circa 11.500 €, previa l'acquisizione del nulla osta paesaggistico da parte della Regione Abruzzo.

Si precisa inoltre che:

- non risultano essere stati pignorati locale magazzino di mq.31 individuato dal subalterno 5 al piano terra e locale autorimessa di mq.28 individuato dal subalterno 6 al piano terra.

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.

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.

Spoltore, li 11/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Castrì Pierluigi

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di residenza e matrimonio (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di residenza e matrimonio (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 24/12/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Elenco immobili da catasto (Aggiornamento al 24/12/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura attuale (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Estratto planimetrico (Aggiornamento al 25/12/2024)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Atti assentiti comunali (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori OMI Caramanico (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comparabile immobile 1 (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comparabile immobile 2 (Aggiornamento al 02/02/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Caramanico Terme (PE) - Frazione San Vittorino - SP 69 - Via Casale di Sotto civico 1, piano T-1-2

La tipologia abitativa risulta essere di tipo villa/villino sviluppato da tre piani fuori terra, T-1-2, di proprietà degli esecutati (non risultano essere stati pignorati il locale magazzino di mq.31, individuato dal subalterno 5 al piano terra, e il locale autorimessa di mq.28 individuato al subalterno 6 sempre al piano terra). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 357, Sub. 4, Categoria A7, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è sito in Caramanico Terme (PE) ed è classificato in una zona B di PRG precisamente sottozona B3 - Completamento e Recupero, disciplinata dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Tale zona permette interventi di recupero, ampliamento e completamento del tessuto urbano esistente, nel rispetto delle caratteristiche edilizie e architettoniche locali. L'area rientra inoltre all'interno del Parco Nazionale della Majella, motivo per cui è sottoposta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Tali vincoli impongono la necessità di ottenere nulla osta da parte della Soprintendenza per eventuali interventi edilizi che possano alterare l'aspetto paesaggistico o naturale del territorio.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Caramanico Terme (PE) - Frazione San Vittorino - SP 69 - Via Casale di Sotto civico 1, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 357, Sub. 4, Categoria A7, Graffato no	Superficie	250,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in stato di abbandono, e sono stati rilevati segni di degrado e/o ammaloramenti visibili e/o tali da ridurre il valore del bene, pertanto necessita di opere di manutenzione e ristrutturazione. Nel caso di specie le problematiche sono da riferirsi a: - la funzionalità ed operatività degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, termico, etc...) non è riscontrabile in forza dello stato di abbandono del bene, inoltre gli stessi sono stati esaminati solo "a vista" e non in funzionamento. - presenza di ammaloramenti superficiali degli intonaci e mufte derivanti dalla vetustà dell'immobile. Tutto quanto sopra esposto, in base a quanto è stato possibile riscontrare "a vista" durante il sopralluogo effettuato e quindi salvo quanto non visibile e non conoscibile. Si precisa che il locale sotto tetto risulta al grezzo.		
Descrizione:	La tipologia abitativa risulta essere di tipo villa/villino sviluppato da tre piani fuori terra, T-1-2, di proprietà degli esecutati (non risultano essere stati pignorati il locale magazzino di mq.31, individuato dal subalterno 5 al piano terra, e il locale autorimessa di mq.28 individuato al subalterno 6 sempre al piano terra). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 04/01/2006

Reg. gen. 150 - Reg. part. 32

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 30/12/2005

N° repertorio: 93753

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 23/05/2024

Reg. gen. 7754 - Reg. part. 5648

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****