



# ALLEGATO 09

Perizia versione per la privacy

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/2025 DEL R.G.E.



# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Girolamo Quirino, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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 .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2025 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.205,00</b> .....	12

All'udienza del 08/10/2025, il sottoscritto Ing. Di Girolamo Quirino, con studio in Largo del Borgo, 1 - 65010 - Spoltore (PE), email quirino.digirolamo@virgilio.it, PEC quirino.digirolamo@ingpec.eu, Tel. 392 6621871, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Corso Vittorio Emanuele, 134, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.517465, 14.056832)

Appartamento posto al piano primo dell'edificio settecentesco denominato "Palazzo Castagna" ubicato nel centro storico di Città Sant'Angelo. Locale accessorio posto al piano terra

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Corso Vittorio Emanuele, 134, 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.

#### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'edificio, di cui fa parte l'immobile, confina a sud-est con Corso Vittorio Emanuela (ingresso facciata principale), a sud-ovest con Vico degli Archi, a nord-est con Vico Castagna

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,40 mq	89,50 mq	1	89,50 mq	3,80 m	1
Terrazza	1,80 mq	1,80 mq	,3	0,54 mq	0,00 m	1
Cantina	13,80 mq	17,00 mq	,4	6,80 mq	2,35 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,68 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/2004 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 124, Sub. 16 Categoria A3
Dal 29/07/2008 al 11/03/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 124, Sub. 16 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 278,37 Piano T-1

La titolare catastale corrisponde a quella reale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	25	124	16		A3	1	ASTE GIUDIZIARIE®	5,5	126 mq	278,37 €	T-1	
----------------------	----	-----	----	--	----	---	----------------------	-----	--------	----------	-----	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti per le seguenti difformità: l'appartamento al piano primo presente una diversa distribuzione interna (è stato ampliato il bagno a discapito della camera) nel locale a piano terra è stato delimitato (al grezzo) un piccolo locale accessorio.

Trattasi di diversa distribuzione interna



### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile, nel suo insieme, si presenta in uno stato conservativo accettabile. Nell'ingresso condominiale sono presenti delle piccole lesioni, ma bisogna considerare che l'edificio in questione risale al 1700.



### **PARTI COMUNI**

Esistono parti comuni (androne d'ingresso, gradinata) ma le stesse non sono identificate catastalmente essendo il fabbricato di antica costruzione



### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di appartamento in edificio storico

Esposizione: nord-est, sud-est

Altezza interna utile: min 2.14 max 3.80

Str. verticali: Laterizio

Solai: non ispezionabili

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: laterizio

Pavimentazione interna: monocottura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia  
cantina al grezzo



### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Come da verbale di sopralluogo, l'immobile risulta occupato senza titolo da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nat. in Romania il 23/02/1992.

Dall'interrogazione all'Agenzia delle Entrate, prot. n.29012 del 12.03.2026, non è emerso alcun contratto di locazione registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/2004 al 29/07/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea AMBROSINI	17/02/2004	6171	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MATTEIS Giovanni	29/07/2008	58835	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 12/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Pescara il 02/09/2008  
Reg. gen. 14537 - Reg. part. 3132  
Importo: € 180.000,00

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 30/07/2025  
Reg. gen. 11803 - Reg. part. 8724

Inoltre:

ATTO GIUDIZIARIO, trascritto il 19.02.2013 ai nn. 2371/1710, nascente da decreto di sequestro preventivo del 24.01.2013, Tribunale di Pescara, rep. n° 10610/12

ATTO GIUDIZIARIO, trascritto il 11.04.2016 ai nn. 4302/2859, nascente da sequestro preventivo del 23.11.2015, Tribunale di Pescara, rep. n° 5270/2015

A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento:

- In data 13.01.2025 ai nn. 422/48 di Dissequestro

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade:

STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: 3.32 - Art. 32 N.T.A.

DESCRIZIONE: Centro storico

STRUMENTO: PPCS - Piano di recupero centro storico ZONA: ART11 - Art. 11 N.T.A. per il centro storico

DESCRIZIONE: Ristrutturazione edilizia completa

STRUMENTO: PPCS - Piano di recupero centro storico

ZONA: ART8 - Art. 8 N.T.A. per il centro storico

DESCRIZIONE: Restauro conservativo per edifici e complessi di valore monumentale

STRUMENTO: TV - P.R.P. - Tutela e Valorizzazione ZONA: D - D

DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, risale all'anno 1700.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Città Sant'Angelo, non è emersa alcuna pratica edilizia.

Il raffronto è stato fatto con la planimetria catastale in atti redatta nell'anno 1980. Rispetto a tale planimetria, al piano primo risulta ampliato il bagno (tale ampliamento non rispetta i requisiti minimi per tale destinazione) e ridotta la camera, allargato il vano porta della cucina; al piano seminterrato risultano realizzati due tramezzi a

delimitazione di un piccolo locale, lavori al grezzo. Per sanare dette difformità bisognerebbe presentare una CILA a sanatoria al costo complessivo di circa € 12.000,00 (redazione CILA, sanzione, deposito Genio Civile e richiesta nulla-osta Soprintendenza Beni Architettonici, realizzazione "cerchiatura" vano porta, diritti tecnici, aggiornamento DOCFA, SCAGI). Potrebbero sommarsi altri costi derivanti da eventuali prescrizioni da parte della Soprintendenza al fine dell'ottenimento del relativo Nulla Osta, non quantificabili in maniera preventiva.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

La situazione debitoria al 28/02/2026 (bilancio preventivo) della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari ad € 475,00 come da distinta allegata

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Corso Vittorio Emanuele, 134, piano T-1  
Appartamento posto al piano primo dell'edificio settecentesco denominato "Palazzo Castagna" ubicato nel centro storico di Città Sant'Angelo. Locale accessorio posto al piano terra  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 124, Sub. 16, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 101.680,00  
Nella valutazione formulata si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, tra cui: ubicazione territoriale, lo stato conservativo e le caratteristiche tipologiche, le quotazioni OMI relative al 1° semestre 2025, l'andamento attuale del mercato immobiliare. Inoltre si quantificano in € 12.000,00 le spese necessarie per regolarizzare il bene immobile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Città Sant'Angelo (PE) - Corso Vittorio Emanuele, 134, piano T-1	101,68 mq	1.000,00 €/mq	€ 101.680,00	100,00%	€ 101.680,00

Valore di stima: € 101.680,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12.000,00	€
Spese condominiali insolute	475,00	€

**Valore finale di stima: € 89.205,00**

Nella valutazione formulata si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, tra cui: ubicazione territoriale, lo stato conservativo e le caratteristiche tipologiche, le quotazioni OMI relative al 1° semestre 2025, l'andamento attuale del mercato immobiliare.

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 16/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Girolamo Quirino

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 01 Nomina Tribunale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 02 Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 03 Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 04 Documentazione foto
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 05 Richiesta A.d.E
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 06 Richiesta Accesso Atti Comune



- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 07 Documentazione Soprintendenza
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 08 Estratto conto Condominio
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 09 perizia vers privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Corso Vittorio Emanuele, 134, piano T-1 Appartamento posto al piano primo dell'edificio settecentesco denominato "Palazzo Castagna" ubicato nel centro storico di Città Sant'Angelo. Locale accessorio posto al piano terra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 124, Sub. 16, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade: STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: 3.32 - Art. 32 N.T.A. DESCRIZIONE: Centro storico STRUMENTO: PPCS - Piano di recupero centro storico ZONA: ART11 - Art. 11 N.T.A. per il centro storico DESCRIZIONE: Ristrutturazione edilizia completa STRUMENTO: PPCS - Piano di recupero centro storico ZONA: ART8 - Art. 8 N.T.A. per il centro storico DESCRIZIONE: Restauro conservativo per edifici e complessi di valore monumentale STRUMENTO: TV - P.R.P. - Tutela e Valorizzazione ZONA: D - D DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

**Prezzo base d'asta: € 89.205,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.205,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Città Sant'Angelo (PE) - Corso Vittorio Emanuele, 134, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 124, Sub. 16, Categoria A3	<b>Superficie</b>	101,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, nel suo insieme, si presente in uno stato conservativo accettabile. Nell'ingresso condominiale sono presenti delle piccole lesioni, ma bisogna considerare che l'edificio in questione risale al 1700.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano primo dell'edificio settecentesco denominato "Palazzo Castagna" ubicato nel centro storico di Città Sant'Angelo. Locale accessorio posto al piano terra		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		